

ESTRATÉGIAS LOCAIS DE REGENERAÇÃO URBANA:

O caso de estudo da cidade de
Póvoa de Varzim

JORGE MIGUEL NEVES DOS SANTOS

Dissertação submetida para satisfação parcial dos requisitos do grau de
MESTRE EM ENGENHARIA CIVIL — ESPECIALIZAÇÃO EM PLANEAMENTO

Orientadora: Professora Doutora Isabel Maria Fernandes
Ribeiro Breda Lacerda Vázquez

Coorientador: Eng.º Rui Albino Resende de Almeida Pimpão

JUNHO DE 2017

MESTRADO INTEGRADO EM ENGENHARIA CIVIL 2016/2017

DEPARTAMENTO DE ENGENHARIA CIVIL

Tel. +351-22-508 1901

Fax +351-22-5081446

✉ miec@fe.up.pt

Editado por

FACULDADE DE ENGENHARIA DA UNIVERSIDADE DO PORTO

Rua Dr. Roberto Frias

4200-465 PORTO

Portugal

Tel. +351-22-508 1400

Fax +351-22-5081440

✉ feup@fe.up.pt

🌐 <http://www.fe.up.pt>

Reproduções parciais deste documento serão autorizadas na condição que seja mencionado o Autor e feita referência a *Mestrado Integrado em Engenharia Civil - 2016/2017 - Departamento de Engenharia Civil, Faculdade de Engenharia da Universidade do Porto, Porto, Portugal, 2017.*

As opiniões e informações incluídas neste documento representam unicamente o ponto de vista do respetivo Autor, não podendo o Editor aceitar qualquer responsabilidade legal ou outra em relação a erros ou omissões que possam existir.

Este documento foi produzido a partir de versão eletrónica fornecida pelo respetivo Autor.

A meus avós, pais e irmã

“A cidade é, reconhecidamente, a maior unidade com capacidade para gerir os numerosos desequilíbrios urbanos que constroem o mundo contemporâneo mas é também a menor unidade na qual se poderão resolver os desequilíbrios de forma integrada.”

Ernâni Rodrigues Lopes

AGRADECIMENTOS

O desenvolvimento desta dissertação contou com o apoio e incentivos da Câmara Municipal da Póvoa de Varzim, pelo que desejo aqui deixar expresso o meu reconhecimento em geral a todos os funcionários que deram o melhor de si para que o processo de estágio e elaboração deste documento decorresse da melhor forma possível.

Agradeço à minha orientadora, Professora Doutora Isabel Breda Vázquez, fonte de sabedoria e motivação, pelas reuniões, opiniões e desafios impostos em todo o percurso.

Ao meu coorientador, Engenheiro Rui Pimpão, por todo o apoio e esclarecimentos.

Ao Professor Doutor Fernando Brandão Alves em especial, e a todos os professores da especialidade de Planeamento que contribuíram com ensinamentos e motivação no decorrer do percurso académico. Obrigado pela dedicação e partilha.

Ao Engenheiro Manuel Rocha, Diretor do Departamento de Projetos, Obras e Ambiente (DPOA) da Câmara Municipal da Póvoa de Varzim, obrigado pela oportunidade e excecional receção.

Ao Arquiteto David Neto, pela dedicação e acompanhamento.

Ao técnico António Ribeiro pela disponibilidade e ajuda na elaboração e montagem do documento.

Ao técnico Manuel Guimarães, pelo auxílio no tratamento de dados.

À Catarina, pela disponibilidade e ajuda na elaboração do documento.

Aos meus avós, por tornarem este percurso possível, recheado de amor e carinho.

Aos meus pais e irmã, pelo acompanhamento, educação e zelo que hoje fazem parte de mim. Obrigado por estarem sempre presentes.

A todos os amigos e colegas de curso que me acompanharam não só no desenvolvimento deste trabalho como em todo o percurso académico, agradeço a vossa devoção.

RESUMO

A presente investigação tem como propósito o estudo de dimensões fundamentais de estratégias locais de regeneração urbana.

O acentuado ritmo de urbanização e declínio das áreas urbanas associado a problemas físicos e socioeconómicos impõe a necessidade de adaptar o território a um desenvolvimento sustentável, centrado na reabilitação e na regeneração do existente com base em diferentes orientações, escalas de atuação, atores e intervenientes e objetivos diversos.

A organização desta dissertação surge considerando-se pertinente a análise de quatro dimensões nas estratégias locais de regeneração urbana, entre as quais, a seletividade de áreas de regeneração urbana, a articulação com os diversos instrumentos de planeamento, a diversidade de atores e intervenientes e os incentivos fiscais aplicados em áreas a regenerar.

A cidade da Póvoa de Varzim tal como várias cidades em Portugal, apresenta desde as últimas décadas constrangimentos urbanos de natureza múltipla. Neste sentido e recorrendo a uma análise qualitativa documental com base em entrevistas, a investigação procura situar as atuais estratégias de regeneração urbana aí existentes orientada pela investigação teórica, conferindo especial destaque a aplicação do atual Regime Jurídico da Reabilitação Urbana.

Os resultados desta análise confrontados com a discussão teórica permitem concluir aspetos relevantes relacionados com as dimensões identificadas, entre as quais, a necessidade de conceber critérios de delimitação de áreas de regeneração urbana com abrangência a uma diversidade de contextos assim como, se considera conveniente articular as estratégias de regeneração urbana e os atuais instrumentos de Planeamento.

PALAVRAS-CHAVE: Regeneração Urbana, Políticas Urbanas, Áreas de Reabilitação Urbana, Estratégias Locais, Póvoa de Varzim.

ABSTRACT

The present research has its purpose at the study of fundamental dimensions of local strategies of urban regeneration policies.

With the accentuated pace of urbanization and the problem of the decline of urban areas associated with physical and socioeconomic problems, there is a need to adapt the territory to a sustainable development, centered on the rehabilitation and regeneration of the existing one.

This approach allowed the development of urban regeneration strategies with different orientations, scales of action, actors and diverse objectives.

In this way, the organization of this dissertation is considered relevant considering the analysis of four dimensions in the urban regeneration strategies, among them the selectivity of urban regeneration areas, the articulation with the various planning instruments, the diversity of actors and stakeholders and fiscal incentives that aim to stimulate the areas to regenerate.

The city of Póvoa de Varzim, like several cities in Portugal, has since the last decades shown urban constraints of a multiple nature. In this sense, through a qualitative documentary analysis based on interviews with specialists of the subject under analysis, the research seeks to situate the current strategies of urban regeneration existing there, guided by the duality of the previously analyzed dimensions, with particular emphasis on the application of the current Legal Regime of Urban Rehabilitation.

The results of this analysis, confronted with the theoretical discussion, allow us to conclude relevant aspects related to the identified dimensions, among them, the need to devise criteria for the delimitation of regeneration areas that respond to a diversity of contexts, once it is convenient to articulate the strategies of urban regeneration and the instruments of Planning.

KEY WORDS: Urban Regeneration, Local Strategies, Urban Policies, Area-based initiatives, Póvoa de Varzim.

ÍNDICE GERAL

AGRADECIMENTOS	I
RESUMO	III
ABSTRACT	V
1. INTRODUÇÃO.....	1
1.1. ENQUADRAMENTO DO TEMA.....	1
1.2. MOTIVAÇÃO E JUSTIFICAÇÃO DO TEMA.....	2
1.3. OBJETIVOS DA DISSERTAÇÃO	2
1.4. METODOLOGIA DA INVESTIGAÇÃO E ESTRUTURA DA DISSERTAÇÃO	3
2. CARACTERÍSTICAS E REQUISITOS METODOLÓGICOS EM ESTRATÉGIAS LOCAIS DE REGENERAÇÃO URBANA	7
2.1. NOTA INTRODUTÓRIA.....	7
2.2. A REGENERAÇÃO URBANA: CONCEITO E EVOLUÇÃO	8
2.3.1. AS ESTRATÉGIAS DE REGENERAÇÃO URBANA ORIENTADAS PARA ÁREAS ESPECÍFICAS	13
2.3.2. AS ESTRATÉGIAS DE REGENERAÇÃO URBANA E OS INSTRUMENTOS DE PLANEAMENTO....	17
2.3.3. REGENERAÇÃO URBANA, INSTITUIÇÕES E PARCERIAS.....	19
2.3.4. INCENTIVOS FISCAIS NAS ESTRATÉGIAS LOCAIS DE REGENERAÇÃO URBANA	22
2.4. SÍNTESE.....	26

3. O CASO DE ESTUDO: REGENERAÇÃO URBANA NA CIDADE DA PÓVOA DE VARZIM.....	27
3.1. NOTA INTRODUTÓRIA.....	27
3.1.1. METODOLOGIA.....	28
3.1.2. ESTRUTURA DO CAPÍTULO	29
3.2. ENQUADRAMENTO LEGAL RECENTE DA REABILITAÇÃO URBANA.....	29
3.2.1. O REGIME JURÍDICO DA REABILITAÇÃO URBANA - DECRETO-LEI Nº307/2009, DE 23 DE OUTUBRO ALTERADO PELA LEI Nº32/2012, 14 DE AGOSTO	29
3.2.1.2. Estratégia de delimitação das Áreas de Reabilitação Urbana	31
3.2.1.3. Controlo de operações de Reabilitação Urbana e os instrumentos de Planeamento.....	33
3.2.1.4. Governação e modelos de execução das operações urbanísticas.....	34
3.2.1.5. Incentivos fiscais.....	36
3.3. A REGENERAÇÃO URBANA NA CIDADE DA PÓVOA DE VARZIM: INICIATIVAS RECENTES	37
3.3.1. ENQUADRAMENTO E DIAGNÓSTICO DA SITUAÇÃO TERRITORIAL.....	37
3.3.2. A DELIMITAÇÃO DE ÁREAS DE REABILITAÇÃO URBANA	39
3.3.2.1. ARU 1: Cidade.....	40
3.3.2.2. ARU 2: Bairro da Matriz/ Praça do Almada	43
3.3.2.3. ARU 3: Núcleo Antigo de Terroso	46
3.3.3. OS INSTRUMENTOS DE PLANEAMENTO E AS ESTRATÉGIAS DE REABILITAÇÃO URBANA	47
3.3.3.1. O Plano Diretor Municipal da Póvoa de Varzim (PDM)	48
3.3.3.2 O Plano de Urbanização da Póvoa de Varzim (PU)	50
3.3.3.3. Plano Estratégico de Desenvolvimento Urbano 2020 (PEDU 2020)	51
3.3.4. INSTITUIÇÕES E PARCERIAS NA REABILITAÇÃO URBANA.....	55
3.3.5. INCENTIVOS FISCAIS E FINANCIAMENTO.....	56
3.4. SÍNTESE.....	58

4. CONCLUSÕES	59
4.1 NOTA INTRODUTÓRIA.....	59
4.2. DISCUSSÃO DE RESULTADOS	59
4.3. RECOMENDAÇÕES E DESENVOLVIMENTOS FUTUROS.....	63
REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS	64
ANEXO 1.....	68
ANEXO 2.....	72
ANEXO 3.....	76
ANEXO 4.....	78
ANEXO 5.....	80
ANEXO 6.....	90
ANEXO 7.....	92
ANEXO 8.....	94
ANEXO 9.....	96
ANEXO 10.....	98
ANEXO 11.....	100
ANEXO 12.....	102
ANEXO 13.....	104

ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1- Percentagem da População Urbana (%)	1
Figura 2- Metodologia da investigação	4
Figura 3- Faseamento de investigação do capítulo	7
Figura 4- Contextos de atuação da Regeneração Urbana	8
Figura 5-Sunniside após intervenções no espaço Público	15
Figura 6- Metodologia do caso de estudo	28
Figura 7- Número de indivíduos residentes por subsecção estatística no concelho da Póvoa de Varzim	38
Figura 8- Estado de conservação dos edifícios no concelho da Póvoa de Varzim (%)	38
Figura 9 - Planta da Póvoa de Varzim, datada de 1901	40
Figura 10 - Proposta de delimitação da Área de Reabilitação Urbana 1: Cidade. fotografia aérea.	41
Figura 11 - Rua Almirante Reis (Núcleo central)	42
Figura 12- Proposta de delimitação da Área de Reabilitação Urbana 2: Bairro da Matriz/ Praça do Almada	44
Figura 13- ARU 2, a) Bairro da Matriz, b) Rua 1º de maio.....	45
Figura 14- Proposta de delimitação da Área de Reabilitação Urbana 3: Núcleo antigo de Terroso	46
Figura 15 - ARU 3, a) Terroso- Núcleo central, b) Terroso-Igreja paroquial.....	47

ÍNDICE DE TABELAS

Tabela 1 - A evolução da regeneração urbana por década e tipo de política	10
Tabela 2 - Políticas urbanas, problemas sociais e ações	12
Tabela 3-Motivações que justificam intervenções em centros urbanos	14
Tabela 4- Resumo de críticas encontradas em iniciativas de regeneração urbana em áreas específicas	17
Tabela 5- Tipologia de parcerias.....	21
Tabela 5- Regime de Áreas de Reabilitação Urbana.....	31
Tabela 6 - Constituição das ARU	32
Tabela 7- Modelos de execução das operações de reabilitação urbana.....	34
Tabela 8- Execução através de parcerias com entidades privadas	35
Tabela 9- População média anual residente (nº) por local de residência (NUTS-2002)	37
Tabela 10- Análise SWOT para o concelho da Póvoa de Varzim	39
Tabela 11- Objetivos estratégicos para a ARU 1: Cidade	43
Tabela 12 - Objetivos estratégicos para a ARU 2: Bairro da Matriz/Praça do Almada	45
Tabela 13- Objetivos estratégicos para a ARU 3: Núcleo antigo de Terroso	47
Tabela 14- Programas operacionais e eixos urbanos.....	52
Tabela 15- Eixos estratégicos e respetivos objetivos	54
Tabela 16- Quadro de benefícios fiscais nas ARU's (1, 2 e 3).....	57
Tabela 18- Vantagens e desvantagens na utilização de deduções no Imposto Sobre o Rendimento	70
Tabela 19- Vantagens e desvantagens na utilização de incentivos a nível da TRIU	70
Tabela 20- Vantagens e desvantagens do congelamento do IMI.....	71
Tabela 21- Tributação e benefícios fiscais dentro dos limites da ARU.....	74

SÍMBOLOS, ACRÓNIMOS E ABREVIATURAS

AMP - Área Metropolitana do Porto

ARU - Área de Reabilitação Urbana

BGRI - Base Geográfica de Referenciação da Informação

CE - Comissão Europeia

CMPV - Câmara Municipal da Póvoa de Varzim

DCC - Development Cost Charge

DGP- Divisão de Gestão de Projetos

DPOA – Departamento de Projetos, Obras e Ambiente

DR - Diário da República

EBF - Estatuto dos Benefícios Fiscais

EN - Estrada Nacional

EUA - Estados Unidos da América

FEDER - Fundo Europeu Operacional da Assistência Técnica

HCC - Habitação a Custos Controlados

HMRI - Housing Market Renewal Initiative

IFRRU - Instrumento Financeiro de Regeneração e Reabilitação Urbana

IHRU - Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana

IMI - Imposto Municipal sobre Imóveis

IMT - Imposto Municipal sobre as Transmissões onerosas de Imóveis

INE - Instituto Nacional de Estatística

IRC - Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Coletivas

IRS - Imposto sobre o Rendimento de Pessoas Singulares

IVA - Imposto sobre o Valor Acrescentado

MAOT - Ministério do Ambiente Ordenamento do Território e Energia

MAPADI - Movimento de Apoio de Pais e Amigos ao Diminuído Intelectual

NRJRU - Novo Regime Jurídico da Reabilitação Urbana

NUTS - Nomenclatura das Unidades Territoriais para fins Estatísticos

ONU - Organização das Nações Unidas

ORU - Operação de Reabilitação Urbana

PDM - Plano Diretor Municipal

PEDU - Plano Estratégico de Desenvolvimento Urbano

PER - Programa Especial de Realojamento

PERU - Programa Estratégico de Reabilitação Urbana

PI - Prioridades de Investimento

PMOT - Planos Municipais de Ordenamento do Território

PO - Programas Operacionais

POAT - Programa Operacional da Assistência Técnica

PPP - Parceria Público Privada

PU - Plano de Urbanização

PUPV - Plano de Urbanização da Póvoa de Varzim

QREN - Quadro de Referência Estratégica Nacional

RJIGT - Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial

RJUE - Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação

RMUE - Regulamento Municipal de Edificação e Urbanização

SWOT - Strengths, Weaknesses, Opportunities, Threats

TID - Tax Incremental District

TIF - Tax Incremental Financing

UE – União Europeia

1. INTRODUÇÃO

1.1. ENQUADRAMENTO DO TEMA

As cidades Portuguesas e Europeias concentram hoje a maioria da população, da atividade económica e da riqueza, contribuindo para a dinâmica de crescimento económico e de emprego, de competitividade e inovação. Não obstante, nos mesmos lugares verificam-se complexos problemas ambientais, fenómenos de exclusão e polarização social (MAOTE, 2015).

A edição de 2014 do relatório “Perspetivas da Urbanização Mundial” (UN, 2014), produzida pela Divisão das Nações Unidas para a população, refere que o processo de urbanização global aumentou rapidamente ao longo das últimas seis décadas.

Em 1950, mais de 70% das pessoas no mundo viviam em ambiente rural e 30% em ambiente urbano. Já no ano de 2014, 54% da população vivia em ambiente urbano, prevendo-se que a urbanização global continue a crescer, atingindo uma percentagem de 66% de população global em ambiente urbano no ano de 2050.

Em Portugal, em 2015, 63,5% da população (6.572.50 habitantes num total de 10.350.000 habitantes) habitava em cidades ou áreas urbanas (Figura 1).

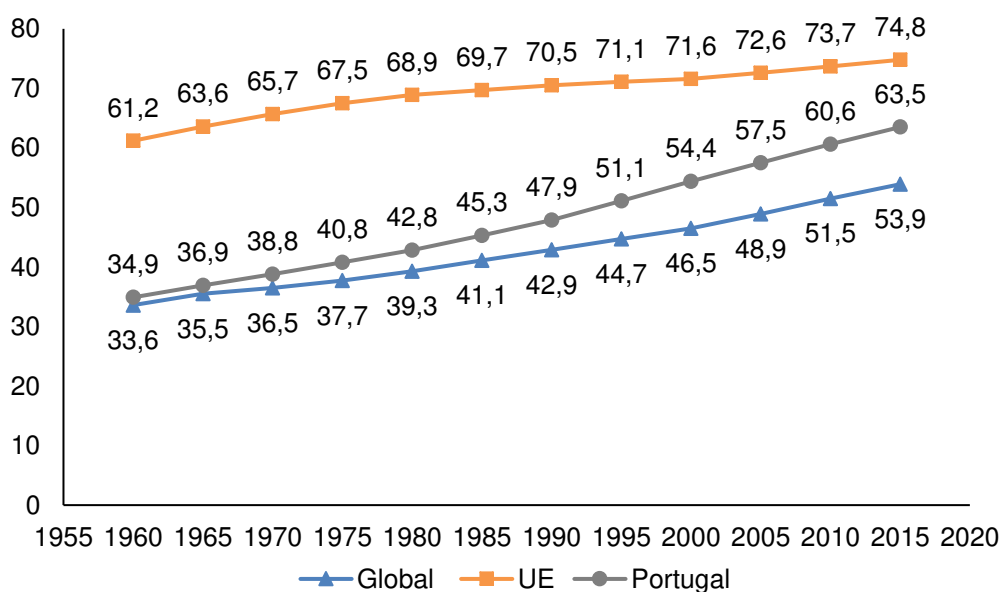


Figura 1- Percentagem da população urbana (%)
Fonte: adaptado de Group (2016)

A ocupação urbana originou sérios problemas de eficiência e sustentabilidade, constituindo agora um dos principais desafios para as políticas urbanas (MAOTE, 2015).

Segundo o relatório da ONU, do ponto de vista urbanístico, equacionar as novas tendências demográficas, seja nas áreas centrais das grandes cidades, seja ainda nas periferias monofuncionais das áreas metropolitanas, constitui um complexo desafio para o futuro.

Importa assim, tornar o território mais resiliente, promovendo a sua adaptação face à crescente exposição das dinâmicas de globalização e dos choques externos, sejam eles económicos ou climáticos (MAOTE, 2015).

Em contrapartida, o combate ao progressivo declínio de áreas urbanas associado ao despovoamento, ao aumento de pobreza, à precariedade do parque habitacional, ao envelhecimento proporcional e ao definhamento das atividades económicas impõe um desenvolvimento sustentável, centrado na reabilitação e regeneração dos territórios existentes (Lang, 2005).

As estratégias de regeneração urbana orientadas para áreas específicas visam contrariar esses efeitos negativos através de uma diversidade de instrumentos, agentes e incentivos (Beekmans, Ploegmakers, Martens, & van der Krabben, 2015).

1.2. MOTIVAÇÃO E JUSTIFICAÇÃO DO TEMA

A investigação elaborada contou com o incentivo e apoio da Câmara Municipal da Póvoa de Varzim, no âmbito de um estágio curricular. O principal motivo que justifica a escolha do tema prende-se com os atuais trabalhos a decorrer na Divisão de Gestão de Projetos/Setor de Planos (DGP) do Município da cidade da Póvoa de Varzim, relativos ao desenvolvimento de um Programa Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU) com aplicação ao Bairro da Matriz/Praça do Almada-ARU 2, enquadrado na Operação de Reabilitação Urbana (ORU) associada. A necessidade de explorar o desenvolvimento dos trabalhos orientou a investigação no âmbito da regeneração urbana, mais especificamente nas estratégias locais de regeneração urbana, utilizando o exemplo do município da cidade da Póvoa de Varzim como estudo de caso.

1.3. OBJETIVOS DA DISSERTAÇÃO

O desenvolvimento deste trabalho tem como objetivo a análise de políticas fundamentais no processo de regeneração urbana, esta análise pretende colmatar lacunas ou insuficiências e acrescentar recomendações nas mais recentes estratégias de regeneração urbana de âmbito nacional e municipal.

Para tal, sobre estratégias de regeneração urbana, pretende-se refletir sobre: a evolução das intervenções no solo urbano, no sentido da resolução de problemas associados e respetiva seletividade espacial de áreas de regeneração, a relação entre instrumentos de planeamento, o papel e envolvimento dos diferentes intervenientes e os incentivos fiscais mobilizados para que se produzam efeitos duradouros, eficazes e adequados à realidade.

Como objetivos operacionais, esta dissertação pretende:

- I. Sintetizar a vasta bibliografia existente de forma a compreender o conceito de regeneração urbana, bem como identificar as políticas determinantes, orientadas por diversos instrumentos.
- II. Analisar as estratégias locais de regeneração urbana em Portugal e mais detalhadamente, na cidade da Póvoa de Varzim, tendo em conta a abordagem do objetivo anterior.
- III. A sucessiva produção de recomendações e desenvolvimentos futuros de modo a complementar as atuais estratégias locais de regeneração urbana.

1.4. METODOLOGIA DA INVESTIGAÇÃO E ESTRUTURA DA DISSERTAÇÃO

A presente dissertação desenvolve uma metodologia de investigação suportada por uma análise qualitativa que se complementa pela realização de entrevistas a agentes especialistas. É realizada a comparação entre a bibliografia existente e o estudo de caso exposto de modo a enquadrar as temáticas e a identificar os fatores determinantes de cada processo adotado no seu desenvolvimento.

Esta abordagem permite a construção de uma discussão de resultados e posteriores recomendações passíveis de colmatar as lacunas ou insuficiências identificadas no processo de comparação entre o caso de estudo e a base teórica.

A figura 2 apresenta o esquema da metodologia de investigação que caracteriza a dissertação.

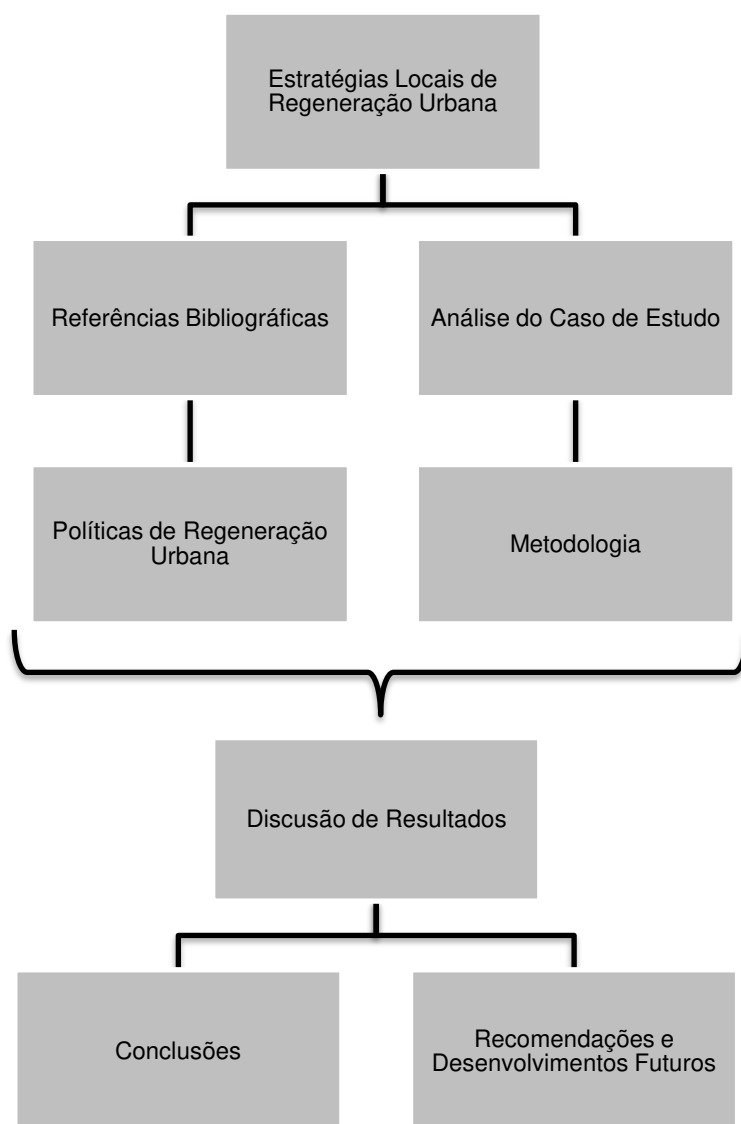


Figura 2- Metodologia da Investigação
Fonte: Elaboração Própria

O trabalho tem início com uma investigação teórica sobre o conceito e evolução do termo Regeneração Urbana que, posteriormente, se considera fundamental a abordagem de quatro dimensões: o estudo da delimitação de áreas, a sua relação com instrumentos de planeamento, a diversidade de atores e intervenientes e a utilização de incentivos fiscais.

Em seguida é apresentado o caso de estudo que envolve o município da cidade de Póvoa de Varzim, recorrendo à análise de documentos técnicos disponibilizados pelo mesmo.

A estrutura da dissertação rege-se pela metodologia da investigação, estando organizada em quatro capítulos de modo a estruturar os conteúdos, facilitando a leitura e compreensão do trabalho.

O presente capítulo é dedicado ao enquadramento e justificação do tema, âmbito e apresentação de objetivos da dissertação e exposição do conteúdo elaborado em cada um dos capítulos.

No capítulo 2, pretende-se contribuir para a revisão da literatura do tema em estudo. Analisa quatro dimensões tidas como fundamentais nas estratégias locais de Regeneração Urbana.

No capítulo 3, procede-se a abordagem metodológica com base nas estratégias de regeneração urbana do Município da cidade da Póvoa de Varzim, seguindo para isso o formato de análise do capítulo anterior. Em análise são utilizados diversos documentos técnicos relacionados. Primeiramente é apresentado o Regime Jurídico da Reabilitação Urbana - Decreto-Lei nº307/2009, de 23 de outubro alterado pela Lei 32/2012, 14 de agosto, em seguida, serão apresentadas as Áreas de Reabilitação Urbana delimitadas no estudo de caso, assim como os critérios que estão na origem da delimitação. Posteriormente, serão analisados os seguintes diplomas: o Plano Diretor Municipal da Póvoa de Varzim, o Plano de Urbanização da Póvoa de Varzim e o Plano Estratégico de Desenvolvimento Urbano- PEDU 2020 procurando a interação com as atuais estratégias de regeneração urbana. Ainda no capítulo 3, serão analisados os diversos atores e intervenientes assim como os incentivos fiscais aplicados no processo de regeneração urbana.

No capítulo 4, discutem-se os resultados tendo em conta a revisão da literatura efetuada e o caso de estudo. Tecem-se as conclusões finais da dissertação e sugere-se algumas recomendações e desenvolvimentos futuros, provenientes das lacunas ou oportunidades identificadas.

2. CARACTERÍSTICAS E REQUISITOS METODOLÓGICOS EM ESTRATÉGIAS LOCAIS DE REGENERAÇÃO URBANA

2.1. NOTA INTRODUTÓRIA

Com o acentuado ritmo de urbanização das cidades, surgiram problemas de ordem ambiental, social e económica, que constituem um desafio para a sustentabilidade do futuro das urbes. Neste sentido, a complexidade e dinamismo que caracteriza os espaços urbanos deu origem a políticas urbanas que se foram desenvolvendo ao longo dos anos.

Este capítulo estrutura-se em duas grandes partes. A primeira tem como objetivo explorar a diversidade e evolução de políticas urbanas orientadas para a regeneração urbana. Cumulativamente o estudo é orientado para as estratégias de regeneração urbana à escala local.

Nesse mesmo âmbito, inicia-se a segunda grande parte do capítulo, dividido em quatro dimensões tidas como fundamentais:

- i. A seletividade de áreas de regeneração urbana;
- ii. A articulação das estratégias de regeneração urbana com os diversos instrumentos de planeamento;
- iii. O envolvimento de diversos agentes e instituições;
- iv. Os incentivos fiscais;

De forma a contribuir para a melhor compreensão da investigação realizada no capítulo, apresenta-se na figura seguinte a progressão do estudo.

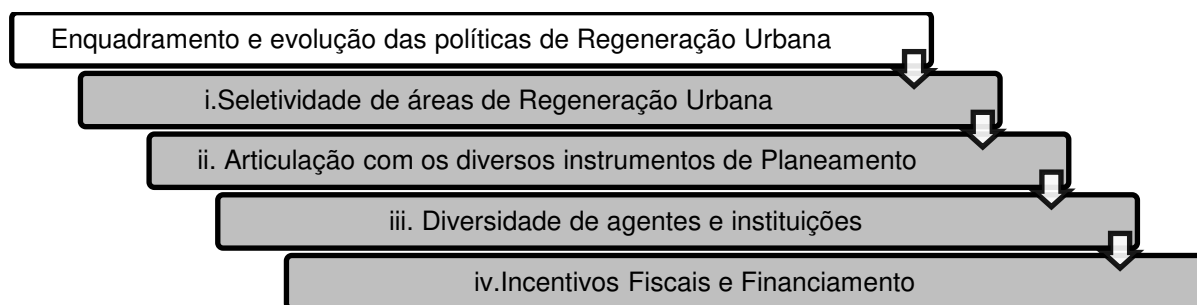


Figura 3- Faseamento de investigação do capítulo

2.2. A REGENERAÇÃO URBANA: CONCEITO E EVOLUÇÃO

A Regeneração Urbana, no atual relatório nacional, *Cidades Sustentáveis 2020* (MAOTE, 2015) elaborado pelo Ministério do Ambiente Território e Energia apresenta-se como: a “*valorização integrada do conjunto do suporte físico urbano (parque edificado, infraestruturas, condições ambientais e paisagísticas) e promoção do desenvolvimento funcional, cultural, social e económico das áreas urbanas, procurando alcançar soluções de compromisso estratégico e operacional entre os diversos agentes territoriais (públicos, privados e associativos)*”pág.9.

Por outro lado, o conceito e a sua abrangência têm sido alvo de discussão pela comunidade científica. O autor Stouten (2010) confere que, o processo de regeneração visa modificar o ambiente urbano de acordo com novas condições, isto é, exigências sociais e económicas. Em complemento refere ainda que fazem parte das estratégias associadas, a procura de soluções duradouras e a abordagem integrada dos problemas físicos, ambientais e económicos.

Para além desta abordagem integrada, alguns autores envolvem o contexto governamental, onde se inclui as instituições e diversos atores envolvidos, as condições estruturais e as condições normativas (Couch, Sykes, & Borstinghaus, 2011). A figura seguinte apresenta um esquema elucidativo acerca dos contextos de atuação do atual conceito de Regeneração Urbana.

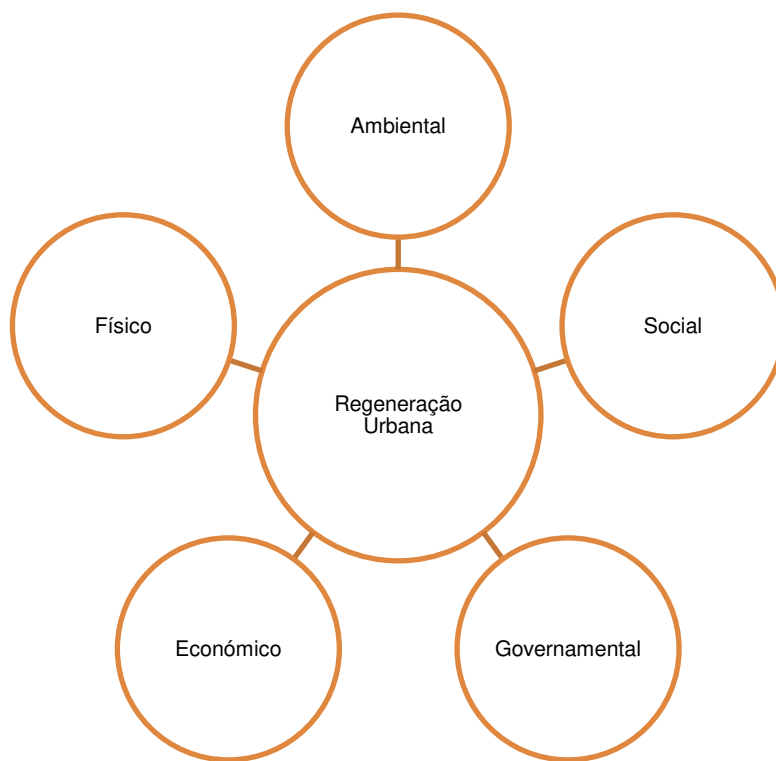


Figura 4- Contextos de atuação da Regeneração Urbana
Fonte: elaboração própria

Numa perspetiva mais prática, a regeneração urbana consiste na forma como o Estado ou o Município promove de volta o investimento, o emprego, o consumo e a qualidade de vida a partir de uma determinada área (Couch et al., 2011).

▪ **A evolução das políticas de Regeneração Urbana em contexto Anglo-saxónico**

De forma a acompanhar as modificações urbanas, as políticas urbanas definidas no âmbito da Regeneração Urbana vão evoluindo com o intuito de dar resposta aos desígnios da atualidade.

No contexto Anglo-Saxónico, os anos 50 ficaram marcados pela degradação física e social. Em formato de resposta, o estado utilizou intervenções de regeneração urbana de ordem física com o objetivo de melhorar as condições de habitação e das infraestruturas de apoio à escala local, tendo por fim o incremento da qualidade de vida dos cidadãos (P. Roberts, Roberts, & Sykes, 2000).

Ao longo dos anos 60¹ e 70, os efeitos nefastos da expansão urbana nos núcleos centrais deram origem à tentativa de contenção do crescimento urbano, evitando o crescimento das periferias. Em simultâneo, o setor privado envolve-se cada vez mais nas ações de regeneração urbana através da recuperação de edifícios antigos de classe social alta, enquanto o setor público centra-se na melhoria das condições de habitabilidade em bairros históricos e na recuperação da vitalidade dos seus espaços públicos (P. Roberts et al., 2000).

A década de 80, marcada por uma crescente indisponibilidade financeira do Estado, destaca-se pela forte influência de forças económicas privadas que procuravam maximizar os benefícios financeiros com intervenções à escala local por fim a valorizar o mercado imobiliário. Desenvolvem-se diversos projetos no âmbito da revalorização de vastas áreas obsoletas, com instalações portuárias, ferrovias, zonas de armazéns e fábricas desocupadas e degradadas. As iniciativas de regeneração desenvolvem-se por meio de parcerias entre a administração pública e o setor privado (P. Roberts et al., 2000).

As questões de degradação social ganham ênfase na década de 90, originando políticas e práticas de natureza integrada. A escala espacial de atuação volta para o crescimento de atividade regional em que, o governo central patrocina o envolvimento comunitário com esquemas de parcerias compostas pelos setores público, privado e comunitário/voluntário (Couch et al., 2011).

A partir de 1990, outras questões como o ambiente e o desenvolvimento sustentável surgem depois da Agenda 21 ser aprovada no Rio de Janeiro em 1992 e o World Habitat II pela ONU em Istambul em junho de 1996 (Couch et al., 2011).

O novo século surge assim voltado para a distribuição geral do modelo de desenvolvimento sustentável, com projetos em menor escala baseados em iniciativas locais e no financiamento privado seletivo do governo (Peter Roberts, Sykes, & Granger, 2016).

De modo a clarificar a descrição efetuada, segue uma tabela de evolução das políticas de Regeneração Urbana no contexto anglo-saxónico.

¹ A partir de meados da década de 1960 até o final da década de 1990, surge em Inglaterra, as *Area-based Initiatives* (ABI's) por fim a melhorar as condições físicas, sociais e económicas evidenciadas à escala local ou de "bairro".

Tabela 1 - A evolução da Regeneração Urbana por década e tipo de política

Período	1950	1960	1970	1980	1990	2000
Tipo de Políticas	Reconstrução	Revitalização	Renovação	Re-desenvolvimento	Regeneração	Recessão
Estratégia principal e orientação	Reconstrução e extensão de antigas áreas e cidades	Continuação das linhas orientadoras dos anos 50; Crescimento suburbano e periférico; primeiras tentativas de reabilitação	Foco nas ações de renovação 'in situ'; Continuação do desenvolvimento periférico	Grandes projetos de desenvolvimento e re-desenvolvimento; 'flagship-projects' e projetos 'out of town'	Abordagem mais integrada das políticas e de práticas	Restrições em todas as atividades com alguma flexibilização nas áreas de crescimento
Atores e intervenientes	Governos central e local; Promotores e empreiteiros privados	Atuação no âmbito de um maior equilíbrio entre o sector público e privado	Papel crescente do setor privado e descentralização no governo local	Ênfase no sector privado; Crescimento das parcerias público-privadas	As parcerias como ponto fundamental	Maior ênfase no financiamento do setor privado
Escala espacial de atuação	Ênfase ao nível local e ao nível do quarteirão	Aparecimento da escala regional da atividade	Inicialmente a nível regional e local, abandonando o primeiro mais tarde	No início, foco à escala do quarteirão, mais tarde, a nível local	Reintrodução da perspectiva estratégica; Crescimento da atividade regional	Inicialmente local com desenvolvimento de atividades regionais
Foco económico	Investimento do setor público com algum envolvimento do setor privado	Continuação do que sucedia nos anos 50, mas com uma crescente participação do setor privado	Afogos de recursos por parte do sector público compensado com o crescimento do investimento privado	Setor privado domina com fundos públicos seletivos	Maior equilíbrio entre o financiamento público, privado e voluntário	Setor privado dominante com financiamento seletivo do governo
Conteúdo social	Melhoria a nível da habitação e da qualidade de vida	Melhorias sociais e bem-estar	Ação da comunidade local e maior 'empowerment'	Autoajuda da comunidade, com elevada seletividade por parte do Estado	Ênfase no papel da comunidade	Ênfase nas iniciativas locais e incentivo ao setor terciário
Ênfase física	Restituição de centros históricos e alargamento das periferias	Continuação do que aconteceu nos anos 50 com uma reabilitação paralela de áreas degradadas existentes	Maior renovação de antigas áreas urbanas	Grandes projetos de substituição e de desenvolvimento; 'flagships projects'	Mais modesto do que nos anos 80; Património e conservação	Geralmente em menor escala, nos projetos mais longos.
Abordagem ambiental	Gestão paisagística e algum cuidado ecológico	Melhorias seletivas	Melhorias ambientais com algumas inovações	Crescimento das preocupações ambientais	Introdução de uma ideia mais generalizada de sustentabilidade ambiental	Atribuição geral do modelo de Desenvolvimento Sustentável

fonte: Peter Roberts et al. (2016)

▪ O contexto Europeu: as últimas décadas

Na Europa, o desenvolvimento sustentável e a regeneração urbana foram alvo de discussão nos últimos anos. Em 2007, a Carta de Leipzig sobre Cidades Europeias Sustentáveis (EU, 2007) comprometeu os estados membros a promover uma “organização territorial equilibrada baseada numa estrutura urbana policêntrica Europeia”, incluindo estratégias para renovar o ambiente físico, proporcionar transportes sustentáveis, o desenvolvimento sustentável e melhorias na educação em áreas desfavorecidas.

Já no ano de 2010, foi adotada a “Declaração de Toledo” no contexto de um novo documento global que descreve os objetivos da UE intitulado “Europa 2020- uma estratégia Europeia para o crescimento inteligente, sustentável e inclusivo”. A estratégia Europa 2020 visa criar um crescimento inteligente, mediante o investimento na educação, na investigação e na inovação, sustentável, dando prioridade à transição para uma economia de baixo teor de carbono, e inclusivo, prestando especial atenção à criação de emprego e à redução da pobreza. A estratégia centra-se em cinco objetivos ambiciosos nas áreas do emprego, investigação, educação, redução da pobreza e clima/energia (CE, 2010).

Mais recentemente, em 2015, pela Declaração de Riga procurou-se dar apoio político à elaboração de uma Agenda Urbana da UE sendo reconhecida a importância das pequenas e médias cidades para a resolução de problemas comuns na Europa, para o desenvolvimento do território e para o crescimento económico (LP, 2015). Persiste a aposta em políticas integradas e no apoio a parcerias como forma de dinamizar estratégias que suportem o desenvolvimento sustentável.

Reflexão: nas últimas décadas as políticas urbanas têm vindo a combinar o conhecimento com os recursos financeiros e humanos para lidar com aspetos económicos, sociais e físicos das cidades de forma integrada e descentralizada, trazendo recursos e responsabilidades para níveis em menor escala. Neste sentido, muito se tem defendido as chamadas ABI (*Area-based Initiatives*) ou políticas integradas, multissetoriais orientadas para áreas específicas. Vários exemplos deste tipo de iniciativas surgiram pela Europa, nomeadamente na Europa Ocidental, dando origem a novos estudos urbanos por forma a analisar as suas vantagens e desvantagens, assim como os resultados gerados na sua implementação. Destaca-se o exemplo do programa Inglês “*New Deal For Communities*” e as iniciativas de política urbana “*Big Citie Policies*” na Holanda.

▪ “*New Deal for Communities*” (NDC): Inglaterra (1998-2011)

O “*New Deal for Communities*” (NDC) consistiu num programa com base em iniciativas de regeneração urbana orientadas para áreas específicas (ABI) em Inglaterra. Lançado em 1998, foi projetado para ajudar a reverter os bairros mais pobres, reduzindo assim problemas entre as áreas em declínio e o restante país. Para tal, foram estabelecidas trinta e nove parcerias em toda a Inglaterra, constituindo financiamento para a melhoria de seis áreas temáticas (Lawless & Beatty, 2013):

- i. Comunidade: onde se propunha que ao nível do bairro se fizessem iniciativas destinadas a promover o envolvimento dos residentes em uma participação ativa e local;
- ii. Crime e segurança: com o aumento de policiamento no bairro e em área envolvente;
- iii. Educação: com o auxílio em termos de transporte para as crianças, para além de apoio em termos de material e ensino propriamente dito;
- iv. Saúde: Aumento da oferta médica, bem como a prevenção de problemas de saúde pública, desencorajamento às drogas e ao tabaco;
- v. Habitação e espaço físico: Melhorias inerentes ao mercado habitacional, melhorando as habitações e o espaço físico envolvente;
- vi. Mercado de trabalho: Aumento da oferta de trabalho para os moradores das áreas abrangidas

▪ As “Big Citie Policies” na Holanda

Implementada em 1995, a “*Big Cities Policy I*” começou por estar orientada para quatro grandes cidades (Amestardão, Roterdão, The Hague e Utrecht) mas rapidamente se desenvolveu para outras cidades médias (Van Kempen, 2000). O objetivo inicial era o de criar “uma cidade abrangente” e que mais tarde se transformou em ambições de criar uma “cidade poderosa” ou uma cidade “segura e habitável” (Musterd & Ostendorf, 2008). A tabela que se segue resume a evolução das “*Big Cities Policy*” e as respetivas ações à problemática social.

Tabela 2 - Políticas urbanas, problemas sociais e ações

Nome das Políticas	Período	Problemas sociais	Ações políticas
Big Cities Policy I	1994-1998	Áreas pobres e homogêneas (segregação)	Reestruturação, melhoria da atratividade
Big Cities Policy II	1998-2004	Fraca habitação	Criação de novas oportunidades
Big Cities Policy III	2004-2009	Concentrações e integração étnica	Reestruturação e mix social
Big Cities Policy III +	A partir de 2007	Integração étnica e social	Reestruturação, mistura social, envolvimento de associações de habitação

Fonte: Adaptado de Musterd and Ostendorf (2008)

Segundo o autor Musterd and Ostendorf (2008) à data de referência, as cidades continham áreas onde todos os moradores viviam com qualidade de vida, possuíam economias prósperas, emprego, ruas seguras e uma comunidade inclusiva.

Para a prossecução dos mesmos objetivos, foram consideradas necessárias três diferentes abordagens (Musterd & Ostendorf, 2008):

- I. “*Políticas Integradas*”: coordenação horizontal entre diferentes políticas baseadas em três pilares: Económico, Físico e Social:
 - a) O primeiro pilar (Económico) deve reforçar a vitalidade económica de uma cidade, isto é, considerando absolutamente crucial a renovação e revitalização de áreas desfavorecidas. O sucesso destes esforços depende em grande parte da participação ativa e do envolvimento de pequenas e médias empresas e de várias organizações nas áreas-alvo.
 - b) O segundo pilar (Físico) está estreitamente relacionado com a adaptação das infraestruturas e edificado aos desenvolvimentos e normas atuais, orientando a requalificação de forma a normalizar este conjunto e maximizar o aproveitamento dos materiais.
 - c) O terceiro pilar (Social) vai além da oferta de habitação adequada num bairro agradável e seguro. Este pilar inclui também o emprego, a proximidade das zonas comerciais, os equipamentos educativos e a coesão social. O pilar social centra-se no avanço e melhoria da infraestrutura social, tarefa que requer atenção a numerosos aspetos. Estes incluem cuidados, assistência, segurança, apoio à juventude, qualidade de vida, envolvimento social e participação por parte da população.

- II. “*Áreas específicas*”: As iniciativas visam integrar uma gama de intervenções para uma certa escala espacial. Nesta perspetiva, é conveniente que as políticas integradas sejam desenvolvidas como políticas orientadas para áreas específicas.
- III. “*Descentralização*”: Um elemento crucial nas “Big Citie Policies” (BCP) foi o desenvolvimento de acordos entre o estado e os municípios envolvidos. Estes acordos incluem os objetivos detalhados para a implementação das diferentes políticas integradas. Salienta-se a interação local dos moradores nas intervenções, assim como a cooperação com parcerias do setor público e privado.

2.3. REGENERAÇÃO URBANA: DIMENSÕES FUNDAMENTAIS

Os desafios de desenvolvimento económico, demográfico e socioculturais extensivos na Europa levaram à conceção de políticas urbanas orientadas para áreas específicas que constituem diferentes objetivos, natureza de instrumentos utilizados e instituições envolvidas nas intervenções. Neste sentido, considera-se pertinente aprofundar a análise de quatro dimensões, descritas anteriormente:

- i. Seletividade de áreas de regeneração urbana;
- ii. Articulação das estratégias de regeneração urbana com os diversos instrumentos de planeamento;
- iii. Envolvimento de diversos agentes e instituições;
- iv. Incentivos fiscais e financiamento.

2.3.1. AS ESTRATÉGIAS DE REGENERAÇÃO URBANA ORIENTADAS PARA ÁREAS ESPECÍFICAS

As iniciativas de regeneração urbana em áreas específicas foram promovidas nos últimos anos um pouco por toda a Europa Ocidental servindo como ferramenta para combater a exclusão social e a privação económica (van Gent, Musterd, & Ostendorf, 2009). As simultâneas atividades do investimento em diferentes setores, por exemplo o emprego, melhorias físicas e iniciativas sociais fazem parte da estratégia da delimitação destas áreas, produzindo benefícios e consequente coesão social. Tipicamente organizadas por parcerias temporárias nas quais o governo central concorda em apoiar e financiar projetos do governo local que muitas vezes incluem parcerias locais privadas e não governamentais, bem como usuários e cidadãos (Burgers & Vranken, 2003).

Normalmente, este tipo de iniciativas também inclui a redução de criminalidade e do vandalismo, a renovação de habitações, a revitalização dos espaços públicos e a melhoria de mobilidade e dos acessos (van Gent et al., 2009).

O uso de uma estratégia territorial pode ser útil para a definição de políticas fornecendo diversas vantagens instrumentais e de gestão. O foco territorial é por isso um ponto de partida onde os atores públicos e privados se reúnem para coordenar, integrar e melhorar as atividades (van Gent et al., 2009).

No mesmo sentido, duas grandes justificações fazem parte desta tipologia de intervenções.

A primeira justificação está relacionada com a oportunidade de atender às necessidades de um grande grupo de pessoas desfavorecidas. Por exemplo, na literatura anglo-saxónica encontram-se diversos estudos que dão atenção aos benefícios das iniciativas de regeneração urbana em áreas específicas, alegando produzir uma gama bastante diversificada de produtos, como postos de trabalho, locais de formação e melhorias ambientais (Tyler, Warnock, Provins, & Lanz, 2013).

A segunda justificação, prende-se com a oportunidade de implementar políticas integradas onde interagem diversos atores e intervenientes onde novas parcerias podem ser desenvolvidas (van Gent et al., 2009). Incorporar propostas de políticas em locais específicos oferece oportunidades para uma série de atores existentes, de grupos comunitários e atividades locais, para influenciar a implementação e a evolução de agendas políticas existentes (Raco, 2005).

Estas justificações levaram a que diversas iniciativas se orientassem para centros urbanos, entendidos como um espaço com forte concentração populacional e edificado e que, devido à degradação do parque habitacional se apresentam em declínio.

Segundo o autor Ostendorf (1992), as áreas centrais das cidades são vistas como zonas que deveriam ser estimuladas economicamente e acessíveis, com infraestruturas capazes de dar resposta a todos os habitantes (Ostendorf, 1992).

Na tabela 2 apresentam-se alguns motivos que justificam as intervenções em centros urbanos

Tabela 3-Motivações que justificam intervenções em centros urbanos

Referência e Identidade	Os centros têm um papel essencial quanto à referência dos seus cidadãos e visitantes.
História urbana	O centro é o lugar onde se encontram as sedimentações e as estratificações da história de uma cidade.
Componente Social e diversidade	A variedade de atividades e a tolerância às diversidades reforçam o caráter singular dos centros urbanos
Infraestrutura existente	Nos centros das cidades, geralmente, existe um sistema viário consolidado, saneamento básico, energia e serviços de telecomunicações, transporte coletivo, equipamentos sociais e culturais de diversas naturezas. Descartar estas infraestruturas, tanto do ponto de vista económico como ambiental, é injustificável.
Alterações nos padrões sociodemográficos	Alterações como a maior esperança de vida e consequente envelhecimento da população; redução do agregado familiar, entre outros aspetos, facilitam e conduzem ao retorno de habitação nas áreas centrais.
Deslocamentos pendulares	Estatisticamente, o centro de muitas cidades ainda concentra um elevado número de postos de trabalho. O retorno do uso residencial para o centro diminui sensivelmente a necessidade de movimento pendular diário casa-trabalho.
Distribuição e abastecimento	Durante muitas décadas, ocorreu a dispersão do local de negócios. Em diversas escalas, entretanto, os centros ainda retêm uma parcela da distribuição de bens e serviços.

Fonte: Adaptado de Vargas and de Castilho (2015)

- **Fatores que condicionam as estratégias orientadas para áreas específicas**

No entanto, a eficácia de tais iniciativas continua a ser controversa e continua a provocar opiniões divergentes. A ascendência política com base em evidências, aliada às pressões mais recentes sobre finanças públicas na sequência da crise financeira global, combinaram-se para exigir um retorno sobre os investimentos dando origem a uma perspectiva de custo-benefício (Pugalis, 2013).

Para o autor Glynn (2007) *“o sucesso é medido nas oportunidades criadas para que os atores privados obtenham grandes lucros”* pag.4. A obtenção de fundos para a regeneração é vista por alguns profissionais como o “prémio principal” – como esses fundos são dispersos e utilizados pode muitas vezes ser uma preocupação secundária.

Por outro lado, os quadros de governação trabalham para tornar visível o sucesso económico ao mesmo tempo que trabalham para tornar invisível a incapacidade de fortalecer as capacidades da comunidade (Pugalis, 2013).

Por exemplo, a estratégia de regeneração da área de Sunnyside, em Inglaterra, preparada por consultores Urban Culture e David Lock Associates (2001) atraiu interesse por parte do setor público ajudando a gerar dinâmica de políticas urbanas e algum interesse de investidores. Ao mesmo tempo, outros aspetos físicos, sociais, culturais e simbólicos do espaço social do Sunnyside tornaram-se invisíveis, especialmente a população local de moradores (Pugalis, 2013). O Fórum Sunnyside, que se destinava a fornecer um mecanismo para proteger os interesses da comunidade, só ocorria anualmente e não se desenvolveu além de um fórum consultivo. Na verdade, sucessivas entrevistas revelaram que um número significativo de moradores sentiu que a regeneração era para “outros”, como turistas e promotores imobiliários, e não para a comunidade de forma a atender as suas necessidades.

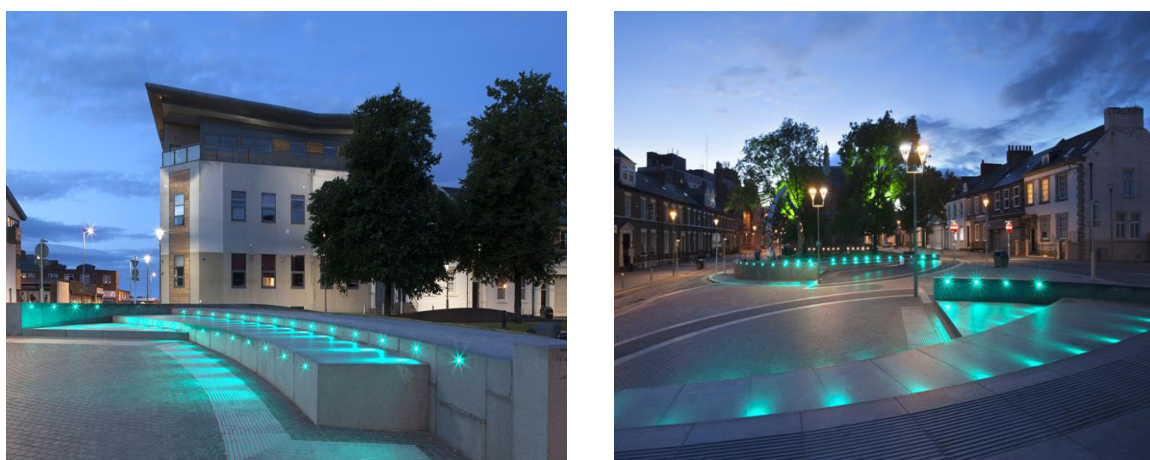


Figura 5-Sunnyside após intervenções no espaço público
Fonte :Photography (2017)

Em outros casos, consultores independentes são nomeados para zelar os objetivos políticos e ideológicos pré-concebidos, para apresentar o ar de credibilidade e transparência que exige a formulação de políticas específicas. Esta linha de pensamento permite que alguns autores argumentem que tem havido um foco em políticas destinadas a persuadir o público geral, em vez de representá-lo (Lovering, 2011). Os empreendimentos na área que pretendem ser “liderados pela comunidade” ou “para a comunidade” são criticados por marginalizar os interesses que pretendem apoiar. Surge assim, a “crítica radical”, afirmando que há sempre alguma distância entre a elaboração e a execução (Pugalis, 2013).

A regeneração física pode também significar processos de gentrificação através do deslocamento de residentes de classe baixa para a entrada de residentes de classe média (Smith, 1996). A mudança para aqueles que vivem em áreas desfavorecidas deve-se a uma série de políticas e forças de mercado à escala local, nacional e até internacional. Estas forças definem mercados que afetam todos os indivíduos independentemente de onde vivem: disponibilidade de habitação, prestação de serviços de educação e saúde, disponibilidade de serviços privados, entre outros (Lawless & Beatty, 2013).

Ainda em várias contribuições à literatura argumenta-se frequentemente que as políticas orientadas para áreas específicas sugerem uma imagem negativa servindo de base para práticas de “*redlining*” - práticas baseadas no estigma de uma área - tais implicam que certas áreas se consideraram “arriscadas de investir”. Os residentes que vivem nas áreas de intervenção podem ser confrontados com regras mais estritas e oportunidades reduzidas para obter os serviços de que necessitam (Andersson & Musterd, 2005). Estas áreas podem então desenvolver um estigma negativo. Tais estigmas podem ter certos efeitos negativos, especialmente quando o empregador se abstém de contratar habitantes que vivem nestas áreas estigmatizadas (Andersson & Musterd, 2005). O autor Jacquier (2001) aponta para a necessidade de separar as contradições entre competitividade económica e exclusão social.

Por outro lado, alguns autores utilizam a crítica geográfica de longa data, de que não existem problemas de área, apenas problemas estruturais que se encontram localmente. As pessoas pobres podem ficar mais pobres pela natureza da área onde vivem, sendo que o problema é a pobreza e não onde as pessoas vivem. Além disso, concentrar esforços numa pequena área pode trazer mudanças reais, mas os impactes gerais, na cidade ou de facto, na sociedade como um todo, serão muito limitados (Shaw & Robinson, 2010).

As intervenções de políticas urbanas orientadas localmente estarão sempre abertas a acusações de falsa aparência porque não podem compensar tendências opostas causadas pelo funcionamento da Economia geral. Podem até melhorar as condições, mas não atacam as principais causas da pobreza e desvantagem (Shaw & Robinson, 2010). O autor Lawless (2011) defende que os problemas manifestam-se ao nível das áreas mais desfavorecidas, mas requerem intervenções de política em escalas espaciais mais amplas.

Outros autores sugerem que as políticas integradas são úteis para superar certos problemas sociais nas cidades quando as políticas sociais, económicas e físicas atuam em simultâneo, com referência mútua (Musterd & Ostendorf, 2008). Ou seja, o foco nas áreas desfavorecidas não deve ser tomado como único, ou como caminho dominante (Musterd & Ostendorf, 2008).

De forma a sintetizar o que foi exposto, a tabela seguinte resume as críticas que condicionam as políticas urbanas orientadas para áreas específicas.

Tabela 4- Resumo de críticas encontradas em iniciativas de regeneração urbana em áreas específicas

Criticas positivas	Criticas negativas
Criam postos de trabalho, melhorias na educação e no ambiente (Tyler et al., 2013).	O sucesso é medido nas oportunidades criadas para que os investidores privados obtenham grandes lucros (Glynn, 2007).
Funcionam como uma rede de segurança social e constituem um mecanismo para a prosperidade (Pugalis & McGuinness, 2013).	Foco de políticas destinadas a persuadir o público em geral, em vez de representá-lo (Lovering, 2011).
Úteis para superar certos problemas sociais quando as políticas sociais, económicas e físicas atuam em simultâneo, com referência mutua (Musterd e Ostendorf, 2008).	Práticas de “redlining” - baseadas no estigma de uma área- em que certas áreas se consideram “arriscadas de investir” (Andersson e Musterd, 2005).
Oferecem oportunidades para uma série de atores existentes, de grupos comunitários e atividades locais, para influenciar a implementação e a evolução de agendas políticas existentes (Imrie e Raco, 2003).	Podem melhorar as condições, mas não atacam as principais causas da pobreza e desvantagem (Shaw & Robinson, 2010).
	Não existem problemas de áreas, apenas problemas estruturais que encontram o seu lugar localmente (Shaw & Robinson, 2010).
	Processos de gentrificação através da deslocação de residentes de classe baixa para a entrada de residentes de classe média (Smith, 1996).
	Distância entre a elaboração e a execução (Pugalis, 2013).

Fonte: Elaboração própria com base nos autores citados

2.3.2. AS ESTRATÉGIAS DE REGENERAÇÃO URBANA E OS INSTRUMENTOS DE PLANEAMENTO

A segunda dimensão de análise neste capítulo aborda as ligações existentes entre estratégias de regeneração urbana e os instrumentos de planeamento. Entre outras palavras, a questão que se coloca é entender de que modo a motivação de regenerar uma determinada área, onde são delineadas políticas para vencer uma diversidade de objetivos analisados anteriormente, impõe políticas que possam sobrepor as políticas concebidas pelos instrumentos de planeamento.

Os projetos de regeneração urbana, muitas das vezes associados a políticas do âmbito nacional ou regional, interferem com os instrumentos de planeamento e gestão do território a uma escala local, onde estes projetos ganham forma.

A análise consistiu na pesquisa bibliográfica acerca da articulação entre as políticas de regeneração a uma escala local e os instrumentos de planeamento. Nesse âmbito, o estudo estará de acordo com alguns exemplos de literatura baseados em projetos urbanos de grande escala, resultado da carência de investigação neste tópico.

▪ **Do Planeamento aos Projetos Urbanos**

De forma a aumentar a competitividade global, as autoridades locais – por vezes em parceria com o setor privado – implementam grandes projetos urbanos (museus, parques, eventos de referência internacional, entre outros) que reforçam a posição competitiva das suas economias. Geralmente, estes projetos têm o apoio e são suportados pelas políticas locais existentes, embora existam exceções onde se tomam medidas fora do comum que resultam em alterações nas regulamentações regionais ou mesmo nacionais, ou até mesmo os próprios governos são os principais impulsionadores do projeto, deixando de lado as autoridades locais (Swyngedouw, Moulaert, & Rodriguez, 2002).

Os autores Swyngedouw et al. (2002), resumem as perceções teóricas extraídas de um estudo de treze grandes projetos de desenvolvimento urbano (PDU) em doze países da União Europeia onde consta por exemplo o projeto urbano da EXPO 98, o museu de Guggenheim em Bilbao, o projeto de Copenhaga Orestaden, entre outros. Estes projetos, apesar de serem responsáveis pela vitalidade das cidades, incorporam processos que refletem pressões e agregam sistemas em mudança, sejam eles de regulação ou de políticas governamentais (local, regional, nacional).

A substituição do plano pelo projeto não desloca o planeamento da arena urbana. De facto, os estudos de caso revelaram que, na maioria dos exemplos, há uma forte componente estratégica e um papel significativo para o planeamento. No entanto, houve uma reorganização drástica da estrutura do planeamento e da formulação de políticas urbanas com o aumento de novos modelos de intervenção, novas metas, ferramentas e instituições (Swyngedouw et al., 2002).

Em conclusão ao estudo efetuado, os autores salientam a relação das políticas de regeneração destes projetos urbanos com os instrumentos e regulamento do planeamento existente. Embora estes projetos estejam inseridos nas diretrizes de planeamento, a conceção, o projeto e a implementação iniciais ficam à margem das estruturas formais de planeamento. O quadro de “excecionalidade” associado a estas iniciativas favorece uma dinâmica mais autónoma, marcada pelos planos e projetos especiais que afastam as normas e procedimentos reguladores.

A excecionalidade é uma característica fundamental da nova política urbana, baseada em iniciativas de projetos sobre os planos e procedimentos regulatórios existentes. Tais iniciativas, envolvem o surgimento de novos instrumentos políticos, atores e instituições e têm importantes consequências para a formulação de políticas urbanas em geral e em particular, para a democracia local (Swyngedouw et al., 2002).

Estes projetos exemplificam as tendências para um novo modelo local de regulação do desenvolvimento e da gestão urbanística, moldado por pressões de reestruturação competitiva e pela prioridade na mudança social e económica, bem como por grandes mudanças políticas e ideológicas (Swyngedouw et al., 2002).

Por outro lado, as autoridades de Planeamento local são obrigadas a preparar planos de desenvolvimento para o seu território. Estes podem ser planos estruturais, cobrindo estratégias, planos locais, traduzindo as políticas estratégicas em políticas e propostas específicas, onde deverão ser consideradas as estratégias de regeneração urbana (P. Roberts et al., 2000).

▪ A Influência dos projetos urbanos na Economia Urbana

O desenvolvimento urbano contemporâneo caracteriza-se pelo agrupamento de investimentos, a descentralização de projetos e por uma abordagem instrumental ao planeamento. A tendência é de mudança no processo de desenvolvimento, caracterizada pelo maior distanciamento entre os processos e o uso do território a nível local e as lógicas dos investidores financeiros localizadas entre diversas escalas. De forma a agravar a situação, a atual crise económica colocou em causa o desenvolvimento urbano, problematizando os processos de negociação entre os grandes promotores imobiliários e as cidades (Savini & Aalbers, 2016).

Os investidores imobiliários tendem a seguir lógicas de desenvolvimento do lado da oferta, que resistam às flutuações rápidas do mercado através de cálculos de rendimento a longo prazo. O agrupamento de projetos e investimentos é funcional para dissolver as variações de procura em programas maiores. Esta abordagem considera os projetos como ferramentas de ativação para os mercados imobiliários em áreas específicas e não como uma resposta às procuras residenciais e empreendedoras emergentes desses locais (Guy & Henneberry, 2000).

Segundo Savini and Aalbers (2016) o planeamento espacial tem sido instrumentalmente orientado para favorecer o processo de agrupamento e deslocalização. O capital financeiro, está em ultima análise, vinculado aos regulamentos locais de zonamento, taxas, planos de utilização do território e direitos de construção.

Embora os municípios com áreas subdesenvolvidas atrativas tenham uma forte posição de negociação em relação aos empreendedores privados que chegam, condições de “stress” fiscal e uma concentração de problemas sociais podem tornar os governos locais demasiado dependentes do capital de entrada - induzindo a um planeamento mais lucrativo com o objetivo de reduzir os benefícios públicos das estratégias de investimento imobiliário (Savini & Aalbers, 2016).

2.3.3. REGENERAÇÃO URBANA, INSTITUIÇÕES E PARCERIAS

A terceira dimensão em análise no presente capítulo diz respeito a diversidade de atores e instituições no processo de regeneração urbana. Esta abordagem vai de encontro às mais recentes estratégias de regeneração urbana e desenvolvimento sustentável.

Segundo o relatório *Sustainable Regeneration in Urban Areas*, elaborado pela CE, a eficaz governança é vista como a interação entre o poder, a política e as instituições, mais precisamente, o equilíbrio realizado entre um complexo conjunto de instituições, atores e governo (URBACT, 2014).

O autor Couch et al. (2011) afirma que a dimensão de governança urbana inclui diversas instituições e atores envolvidos, as condições estruturais e as condições normativas. Nesse sentido, engloba não só as estruturas formais do Estado (a constituição, as instituições representativas e maioritárias e os níveis de governo, o sistema jurídico e judiciário) mas também, as redes mais amplas através das quais o poder flui e é atribuído a uma determinada sociedade (instituições da Sociedade civil e do setor privado).

A relação entre os cidadãos, as associações na sociedade civil, as instituições do estado e outras agências externas à sociedade civil, podem fornecer acesso crucial para alavancar recursos, ideias e informações que vão além dos vínculos normais de comunidade e, portanto, podem desempenhar um papel vital para a comunidade atrair recursos externos (Szreter, 2002).

No estudo realizado por Agger and Jensen (2015), os autores concluem que a criação de redes sociais em estratégias locais de regeneração urbana, podem constituir benefícios para o Capital Social.

A mobilização deste tipo de redes pode ser exibida por funcionários governamentais, organizações não-governamentais, organizações voluntárias ou agentes empresariais e pode ser potenciada pelos seguintes valores (Agger & Jensen, 2015):

- “Influência”: Atribuir aos cidadãos a influência nas decisões a nível municipal ou de “bairro”, ou pelo menos um sentimento ou opção de fazer ouvir as suas vozes.
- “Informação”: Melhoria das linhas de comunicação entre o município e as áreas desfavorecidas, reduzindo assim os custos de transação nas operações, iniciativas e colaboração que requerem a participação de ambos os lados. Melhorar a comunicação poder-se-ia referir à simples capacidade de navegar no website do município, encontrar a informação certa sobre os lugares certos ou saber a quem pedir ajuda quando necessário (Evans & Syrett, 2007).
- “Recursos”: Capacidade dos cidadãos de recorrer a recursos do município (ou de outros organismos externos) por exemplo, apoio financeiro direto, ajuda com questões práticas. Por outro lado, os recursos do município podem ser multiplicados pelo aproveitamento dos recursos do setor civil (Atkinson, 2008).
- “Confiança”: Estabelecer a confiança entre os cidadãos e o município. Se os moradores locais sentem que são ouvidos e tratados com respeito é promovida a “confiança institucional”.

Por outro lado, os debates sobre a regeneração urbana destacam os processos de mobilização dos agentes público e privados e a diversidade de modelos de parceria.

O uso de parcerias é visível em iniciativas de natureza muito distinta, como iniciativas de regeneração urbana em áreas desfavorecidas, programas de revitalização dos centros urbanos ou os “*flagship projects*” empresariais e imobiliários. Encontram-se envolvidos também vários tipos de agentes tais como os públicos, privados e as chamadas agências semipúblicas e os tipos de interação entre elas (colaboração intersectorial e multinível, interação Estado-sociedade, natureza dos contratos (que podem ser formais ou informais), bem como os equilíbrios de poder dentro das parcerias são muito diversos (Breda Vazquez, Conceição, & Fernandes, 2009).

As parcerias público-privadas propriamente ditas, enquanto relação de longo-prazo, entre entidades públicas e privadas, permitem ao parceiro público transferir para o parceiro privado o risco de conceção do projeto (conceção da infraestrutura e/ou do serviço, definição de opções tecnológicas e comerciais, etc.), pois competirá ao parceiro privado garantir a provisão do serviço contratado por todo o prazo ou maturidade da parceria contratada. Nos projetos de regeneração urbana de grande dimensão e longa duração, a criação de parcerias Público-Privadas (PPP) pode constituir a melhor forma de financiamento (Rodney & Clark, 2000).

Assim, as PPP destacam potencialidades como instrumentos de regeneração urbana capazes de agir enquanto (Ribeiro, 2005):

- ‘método’ para aceder a meios diversificados de financiamento;
- ‘modelo de gestão’ para resolver dificuldades associadas às desiguais competências do poder central e local, e à fragmentação institucional;
- ‘modelo de ação’ para integrar os problemas complexos e multidimensionais associados à regeneração urbana;
- um ‘mecanismo’ para incorporar as várias ‘exigências sociais’;

As parcerias podem também operar em diferentes níveis, por exemplo, as parcerias sistemáticas são eficazes em lidar com problemas profundos de grande escala, as parcerias programáticas abordam questões como a implementação de estratégias de regeneração urbana e as parcerias técnicas representam arranjos de curto prazo, como por exemplo projetos de reconstrução física (P. Roberts et al., 2000).

As parcerias podem ainda apresentar outras tipologias, com diferentes objetivos, alcance, diversidade de intervenientes e atividades. A tabela que se segue descreve a tipologia elaborada pelos autores P. Roberts et al. (2000) .

Tabela 5- Tipologia de Parcerias

Tipo	Área de cobertura	Gama de parceiros	Atividades
Parceria de desenvolvimento, empreendimento conjunto	Local único ou de pequena área, por exemplo, o centro da cidade	Agente privado, Associação de habitação, autoridade local	Desenvolvimento comercial/ sem fins lucrativos, que produz benefícios mútuos
Desenvolvimento de confiança	Área especificamente definida para regeneração, por exemplo, um bairro ou um estado	Centrado na comunidade, essencialmente; independente de entidades públicas, mas frequentemente com representantes da Autoridade Local	Regeneração centrada na comunidade. Geralmente preocupada em criar e espalhar benefícios comunitários
Arranjo informal	Distrital ou abrangente a toda a cidade	Liderado pelo setor privado. Patrocinado por agências de desenvolvimento	Marketing local, com a promoção do crescimento e investimento local. Preocupação com problemas, questões difíceis e identificação de estratégias que são de mútuo interesse para todas as partes envolvidas
Agência	Urbano ou Sub-regional	Termos de referência da agência patrocinadora. A entrega pode ser feita através de uma equipa de funcionários destacada dos parceiros, ou através de uma empresa de desenvolvimento (limitado por garantia) independente dos parceiros	Orientação nas múltiplas tarefas, normalmente dentro de um prazo estipulado previamente
Estratégia	Sub-regional, metropolitano	Todos os setores	Determinar uma estratégia ampla para o desenvolvimento e crescimento. Pode atuar como um catalisador inicial para a atividade. Muitas vezes, age como uma guia para o desenvolvimento. A implementação geralmente é feita por terceiros. Pode atuar como uma organização base servindo como guia a empresas de desenvolvimento.

Fonte: Adaptado de P. Roberts et al. (2000)

Entre a diversidade de parcerias identificam-se três modelos (Facilitação, coordenação e implementação) respetivamente, responsáveis pelo desenvolvimento de relações de confiança para a compreensão de formas de ação, funções de delegação para a coordenação e funções de gestão do processo de implementação (Snape & Stewart, 1996).

Estes modelos inserem-se na distinção de dois grandes grupos de parcerias:

- Parcerias para a inclusão: orientadas para áreas específicas com o objetivo de atrair comunidade excluída.
- Parcerias para a competitividade: construídas a nível da cidade ou sub-regional e atraem atores interessados em infraestruturas, investimento, marketing e competências no mercado de trabalho.

Alguns estudos comparativos citam vários fatores na explicação de diferenças contextuais nas parcerias (Breda Vazquez, Conceição et al. 2009, p.20):

- a) Relações de poder e especificamente estrutura do estado e relações entre órgãos administrativos locais e centrais. Consequentemente, as parcerias são vistas como uma expressão e como um instrumento de mudanças nessas relações de poder.
- b) Culturas de governança. As características e diferenças das parcerias são vistas como uma expressão de valores culturais profundamente enraizados.
- c) Agendas e estrutura das políticas urbanas. Salienta-se por exemplo, que tanto o modelo de administração pública como a presença (ou falta) de um quadro político nacional determinam em que medida as PDU (parcerias de desenvolvimento urbano) podem ser planeadas, aprovadas e implementadas a nível local.

As políticas urbanas nacionais fortes e a "descentralização suficiente da administração pública ao nível municipal" são as condições mais favoráveis para o desenvolvimento de parcerias bem-sucedidas a nível local.

Portugal insere-se num contexto que tem sido frequentemente caracterizado pela natureza fragmentada das suas políticas urbanas, pela ausência de uma política urbana nacional explícita e, simultaneamente, por um foco crescente em problemas urbanos e iniciativas relacionadas (Domingues, Portas, & Marques, 2007).

2.3.4. INCENTIVOS FISCAIS NAS ESTRATÉGIAS LOCAIS DE REGENERAÇÃO URBANA

Por último, a quarta dimensão em abordagem neste capítulo faz referência aos incentivos fiscais utilizados na regeneração urbana em áreas potencialmente em desvantagem. Os incentivos fiscais têm como objetivo principal financiar e promover a regeneração, estimulando o envolvimento de investidores privados.

As áreas de regeneração urbana, que se apresentam em desvantagem, caracterizam-se normalmente por um baixo valor de propriedade resultado da subutilização ou utilização obsoleta e do estado ou abandono e degradação das infraestruturas. Ainda que a propriedade (do solo e dos edifícios) constitua uma base física onde se desenvolvam funções económicas e outros tipos de atividade, a propriedade é um ativo que proporciona rendimentos, cujo valor depende das relações locais de oferta e procura (Ribeiro, 2005).

A dificuldade está na obtenção de um valor consensual de mercado, a falta de informação sobre valores e o reduzido número de transações torna este valor pouco transparente e sujeito a elevados níveis de risco de incerteza, fatores que são determinantes para o desincentivo ao investimento privado. Deste modo, a ausência de procura efetiva e a falta de atratividade por parte do setor privado leva a que o estímulo do mercado seja dependente da intervenção do setor público (Adair, Berry, & McGreal, 2003).

O setor público, por sua vez, tem financiado o processo de regeneração urbana através de mecanismos de atribuição de subvenções ou subsídios e/ou incentivos fiscais que visam, de certa forma, trazer investimento de agentes privados.

Dado o contexto em que se insere a regeneração urbana, a sua relação com a atividade económica, a inclusão social, a manutenção e construção de comunidades e a qualidade ambiental obriga a que o estado seja um ator fundamental no estímulo de atividade privada, enquanto suporte do processo de desenvolvimento físico (promotor de infraestruturas e equipamentos públicos), mas também como moderador de externalidades negativas, garantia das necessidades sociais, da conservação dos recursos, da qualidade ambiental e da herança cultural (A. Adair, J. Berry, & S. McGreal, 1994).

Em consequência, as políticas estatais de regeneração urbana devem fazer com que as áreas a regenerar se tornem suficientemente atrativas pelo setor privado conferindo uma margem de lucro aceitável que assegure a viabilidade financeira dos projetos de regeneração urbana, não deixando de assegurar a melhoria dos indicadores locais de qualidade de vida urbana (Adair, Berry, McGreal, Deddis, & Hirst, 2000).

A tributação no desenvolvimento urbano consiste na arrecadação de receitas, mas também pode ser usada como regulador económico na redistribuição do rendimento e da riqueza, bem como para modificar comportamentos (Ribeiro, 2005).

Num estudo com referência à cidade de Dublin o autor A. S. Adair, J. N. Berry, and W. S. McGreal (1994) alerta para a possibilidade dos mecanismos destinados a estimular o mercado, tais como incentivos fiscais ou subsídios, poderem distorcer o mercado e produzir efeitos negativos quando utilizados sem as devidas precauções. O mesmo estudo de caso demonstrou também que o uso de incentivos fiscais para um determinado público-alvo gera um mercado com procura, em zonas onde previamente não existia mercado.

No estudo intitulado “Instrumentos Fiscais e Reabilitação Urbana”, o autor Ribeiro (2005) com base numa extensa revisão bibliográfica conclui que os incentivos fiscais podem ser utilizados em áreas com severas dificuldades estruturais desde que (ver pág.62) :

- Sejam acompanhadas por outras medidas de regeneração;
- Se foquem especificamente nas condições particulares da área em causa e, consequentemente,
- Sejam integrados e organizados de forma complementar com outras medidas, dentro de uma estratégia de regeneração devidamente combinada para a área.

Neste âmbito, foram criados modelos de incentivos fiscais um pouco por todo o globo com diversas características e abordagens. O texto que se segue descreve alguns exemplos por forma a comparar também com os incentivos atualmente a serem utilizados em âmbito nacional.

▪ **Deduções no Imposto sobre o Rendimento: Irlanda**

De forma a conceber uma estratégia de combate ao declínio, o governo irlandês lançou um pacote de incentivos fiscais, que se diferenciou em três tipos de incentivos:

- Dedução no imposto de rendimento dos investimentos em obras de construção ou reabilitação (*capital allowance*);
- Dedução no imposto de rendimento do aluguer de imóveis situados em qualquer ponto do país desde que o proprietário possua um alojamento ou espaço reabilitado numa zona elegível destinado a arrendamento (*section 23*);
- Dedução, pelos inquilinos, do valor correspondente ao dobro da respetiva renda inquilinos de imóveis reconstruídos ou reabilitados nas áreas elegíveis (*double rent allowance*);

O incentivo designado *Capital Allowance* permite aos proprietários de edifícios de uso habitacional e de estabelecimentos comerciais e industriais, localizados nas áreas elegíveis, a dedução do imposto sobre o rendimento entre 50% a 100% do investimento despendido na construção, reconstrução ou reabilitação desses imóveis. Em exceção os proprietários de edifícios habitacionais só poderiam beneficiar da dedução se estivessem na posse do alojamento durante 10 anos (Ribeiro, 2005).

Já o incentivo *Section 23* permite aos senhorios de imóveis, localizados nas *disadvantaged areas*², que realizem obras de construção, reconstrução ou reabilitação, deduzir as rendas anuais obtidas no imposto sobre o rendimento, até ao montante de 100% do investimento realizado (Ribeiro, 2005).

Por último, no incentivo designado por *Double Rent*, os inquilinos de estabelecimentos comerciais ou industriais em áreas ilegíveis, poderiam deduzir o dobro do valor do aluguer no imposto sobre o rendimento. No entanto, este incentivo foi reprovado pela Comissão Europeia em 1999, por ter sido considerado uma ajuda pública ao desenvolvimento e apenas poderia ser aplicado a regiões desfavorecidas da UE (Ribeiro, 2005).

▪ **Development Cost Charge (DCC): Canadá**

O *Development Cost Charge (DCC)*, utilizado no Canadá, é o recurso a uma taxa lançada pelos municípios sobre os novos desenvolvimentos por fim a cobrir o custo do alargamento das redes de infraestruturas, a criação de novos equipamentos e a prestação de serviços. O DCC pode ser aplicado ao nível do concelho de forma uniforme ou por áreas específicas do município, em função das necessidades territoriais de cada uma. Na sua maioria os municípios preferem a aplicação uniforme a todo o município, devido aos custos administrativos associados à recolha e atualização sistemática da informação necessária à aplicação de taxas territorialmente diferenciadas (Ribeiro, 2005).

² Áreas que correspondem, em maior parte dos casos, aos centros históricos das principais cidades irlandesas e são delimitadas pelo governo sendo equiparadas as nossas ARU.

Segundo Ribeiro (2005) a diferenciação territorial das taxas apresenta vantagens, nomeadamente quando o modelo combina uma abordagem de áreas específicas para as infraestruturas diretamente relacionadas com o empreendimento. As taxas poderão ser alteradas de acordo com as transformações locais verificadas ao longo do tempo, com a aplicação ao nível municipal da componente relacionada com os serviços e equipamentos destinados aos residentes, geralmente de utilização extensiva à totalidade da população do município em que as taxas permanecem alteradas.

Este modelo característico no Canadá pode ser equiparado à “Taxa pela realização, manutenção e reforço de infraestruturas urbanísticas” diferindo do DCC uma vez que atua apenas na realização, manutenção e reforço das infraestruturas urbanísticas.

▪ **Tax Increment Financing (TIF): EUA**

Por último, o exemplo do *Tax Increment Financing* (TIF), utilizado nos EUA, é um modelo de financiamento público usado para financiar a regeneração e o desenvolvimento urbano. Neste modelo, o município delimita uma área pretendida a regenerar designada por TID (*Tax Incremental District*), congela o valor patrimonial dos imóveis e, consequentemente, o imposto sobre a propriedade “*property tax*”, durante um determinado período de tempo. Em simultâneo, é executado um plano de intervenção na área ao nível das infraestruturas e a qualificação do espaço público financiado através da contração de empréstimos à banca ou da emissão de títulos de dívida (Silva, 2012).

Mediante o congelamento, o município pretende captar o investimento privado (em que as intervenções de reabilitação também são efetuadas de modo incremental) à medida que os capitais privados afluem, contribuindo para o incremento gradual da base tributável do TID - de forma a compensar a dívida contraída pelo município, até ser reembolsada num período definido previamente, nunca excedendo os 23 anos. No fim da dívida ser revertida, o TIF é extinto e o valor patrimonial dos prédios é descongelado (Silva, 2012).

Deste modo, a característica central do modelo TIF é permitir que o governo local financie projetos de regeneração urbana através de aumentos futuros na receita de imposto sobre a propriedade, pressupondo que a cidade acabará por recuperar o custo do investimento numa determinada área (McGreal, Berry, Lloyd, & McCarthy, 2002).

Os programas TIF tem efeitos significativos sobre a economia local, nomeadamente no crescimento do emprego gerando impactos positivos na evolução do seu desenvolvimento. No entanto a eficácia do TIF como ferramenta de desenvolvimento económico não é uma condição suficiente, sendo necessário uma investigação adicional, de forma a determinar se os benefícios de tais políticas superam os custos suportados pelos contribuintes (McGreal et al., 2002).

O modelo exposto pode ser equiparado ao caso Português, em que o TID pode coincidir com as ARU's e o “*property tax*” pode ser associado ao Imposto Municipal sobre Imóveis.

O autor Ribeiro (2005), realizou uma análise de vantagens e desvantagens associadas a utilização de tais incentivos descritos que pode ser consultada em Anexo 1.

2.4. SÍNTESE

Pese embora as políticas de Regeneração Urbana tenham iniciado por adotar uma visão setorial, centrada em aspetos físicos, atualmente as suas políticas apresentam uma abordagem integrada de programas físicos, ambientais, sociais, económicos e governamentais.

Os desafios crescentes associados à recessão económica, aos efeitos das alterações climáticas e à manutenção de recursos, levaram a que as políticas voltadas para a regeneração permanecessem em constante evolução, apresentando diferentes estratégias e orientações, atores e intervenientes, escalas de atuação e objetivos diversos.

Em diferentes escalas de atuação, apresentam-se as estratégias de regeneração à escala local, de bairros ou núcleos centrais das cidades que supõe, entre outras questões, uma “política integral” concebida para lidar com problemas sociais, económicos e ambientais interligados.

Esta abordagem permitiu a organização da investigação em quatro subtemas ou dimensões fundamentais contextualizadas nas estratégias de Regeneração Urbana, tais como, a seletividade espacial de áreas a regenerar, a articulação das estratégias de regeneração urbana com os diversos instrumentos de Planeamento, a diversidade de atores e intervenientes e as formas de incentivo, nomeadamente, os incentivos fiscais.

No que diz respeito à seletividade espacial de áreas a regenerar, a literatura apresentada permitiu expor distintas abordagens, concluindo-se que as intervenções orientadas para áreas específicas desenvolvem diversos benefícios quando acompanhadas de intervenções políticas em escalas espaciais mais amplas.

Sobre a temática da relação entre as estratégias de regeneração urbana e os diversos instrumentos de planeamento, destaca-se o efeito dos projetos no desenvolvimento urbano. Estes contribuem para o distanciamento entre os processos e o uso do território e as lógicas dos investidores financeiros. Da mesma forma o estudo revelou que, embora os projetos urbanos estejam inseridos nas diretrizes do Planeamento, a conceção, o projeto e a implementação iniciais, envolvem o surgimento de novos instrumentos políticos, atores e instituições.

Acresce que a discussão apresentada, permitiu verificar que as iniciativas de regeneração urbana apresentam uma diversidade de instituições e parcerias que remetem para uma nova dimensão de governação. Surgem assim processos de mobilização entre agentes públicos e privados e diversos modelos de parcerias.

Neste âmbito, destacam-se as parcerias público-privadas que permitem entre outras vantagens, reduzir o risco na concessão de projetos de Regeneração Urbana.

Por último, de modo a financiar o processo de regeneração urbana, distinguem-se os incentivos fiscais que visam atrair o investimento para as áreas em desvantagem. Estes incentivos podem estimular ou atuar como constrangimentos nas estratégias de desenvolvimento urbano. O estímulo pode ser criado pela redução ou isenção de taxas e, em contrapartida, o agravamento destas taxas sobre os ganhos de capital pode gerar constrangimentos, desencorajando os proprietários a vender os seus imóveis.

Conclui-se que a utilização de incentivos fiscais em áreas em desvantagem exige que estes sejam integrados e organizados, de forma a complementar outras medidas dentro de uma estratégia devidamente combinada, com foco específico nas condições particulares da área a serem implementados.

3.

O CASO DE ESTUDO: REGENERAÇÃO URBANA NA CIDADE DA PÓVOA DE VARZIM

3.1. NOTA INTRODUTÓRIA

O presente capítulo visa apresentar as atuais estratégias de Regeneração Urbana implementadas na cidade da Póvoa de Varzim tendo em consideração a abordagem efetuada no capítulo anterior. Para tal, e de modo a dar continuidade ao estudo elaborado, serão analisadas quatro dimensões associadas ao processo de regeneração urbana:

- i. Seletividade de áreas de regeneração urbana;
- ii. Articulação das estratégias de regeneração urbana com os diversos instrumentos de planeamento;
- iii. Envolvimento de diversos agentes e instituições;
- iv. Incentivos fiscais e financiamento;

Esta análise vai de encontro aos desafios e fatores críticos de desenvolvimento urbano estabelecidos pelo Município: a promoção de um desenvolvimento urbano inteligente e sustentado que entenda a regeneração urbana numa pluralidade de vertentes, a conjugação da regeneração física com o desenvolvimento sustentável das funções culturais, sociais e ambientais, e o envolvimento de atores privados no processo de regeneração.

3.1.1. METODOLOGIA

O estudo desenvolve-se através de uma análise qualitativa documental que se complementa com entrevistas a profissionais envolvidos no tema da presente dissertação (anexo 12 e anexo 13). De modo a simplificar o entendimento da metodologia do capítulo, a figura seguinte descreve o processo de análise e os documentos em estudo.

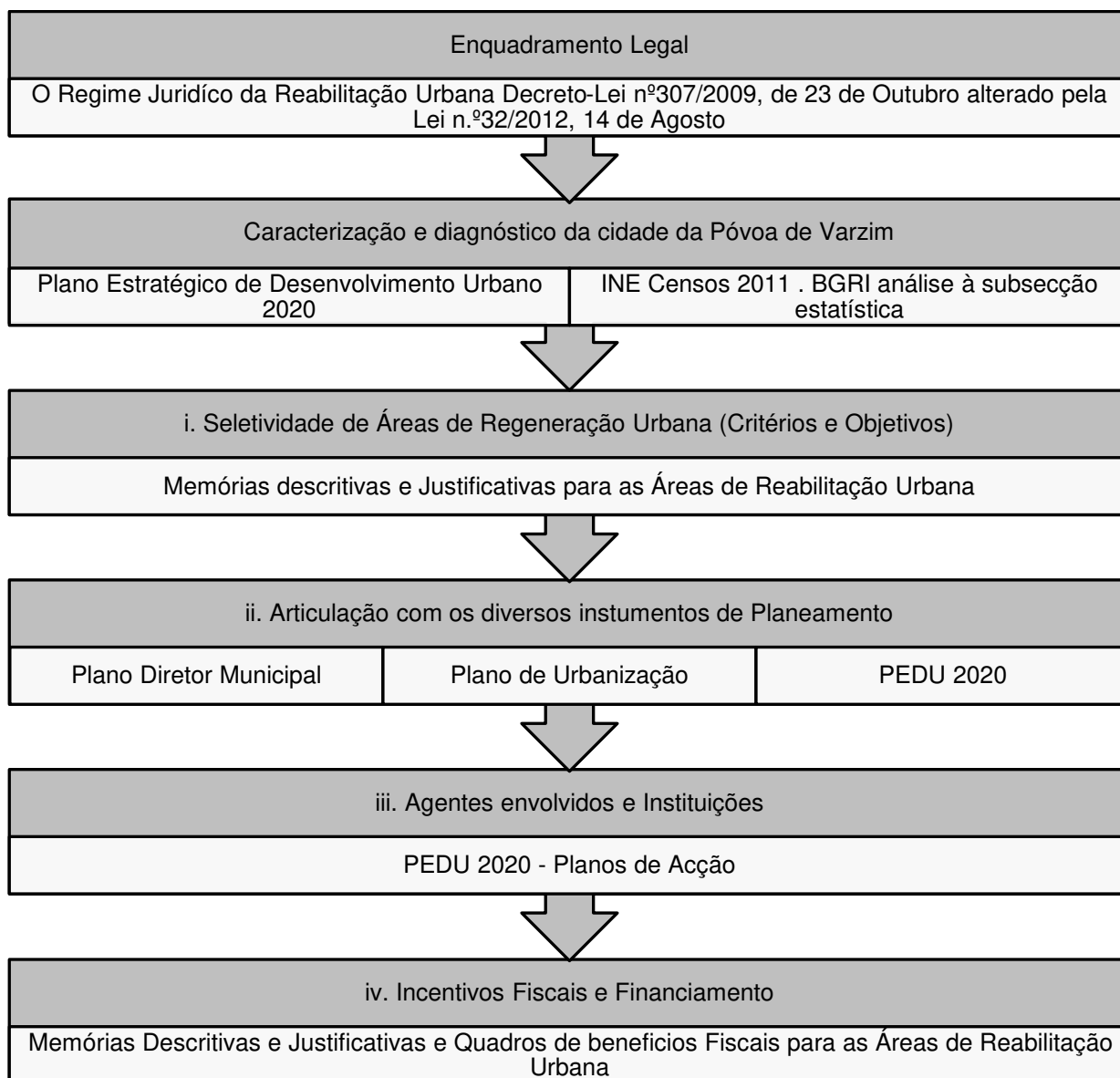


Figura 6- Metodologia do Caso de Estudo
Fonte: elaboração própria

3.1.2. ESTRUTURA DO CAPÍTULO

Inicialmente é realizado um enquadramento legal recente, utilizando para tal o Regime Jurídico da Reabilitação Urbana - Decreto-Lei nº307/2009, de 23 de outubro alterado pela Lei nº32/2012, 14 de agosto. Neste enquadramento importa entender como são abrangidas as quatro dimensões anteriormente descritas, isto é, de que modo se processa a delimitação das áreas de reabilitação e quais os critérios que o regime estabelece, a articulação com os instrumentos de planeamento e gestão do território, os diversos agentes envolvidos e os incentivos à reabilitação urbana.

De seguida, é apresentado o caso de estudo propriamente dito, através da caracterização e diagnóstico do concelho da Póvoa de Varzim.

Numa fase posterior, analisa-se a estratégia de regeneração urbana do Município da cidade da Póvoa de Varzim, de acordo com as dimensões anteriormente referidas, recorrendo a diversos documentos disponibilizados pelo Município da Póvoa de Varzim.

Por último, é realizada uma síntese que reflete o estudo elaborado no capítulo.

3.2. ENQUADRAMENTO LEGAL RECENTE DA REABILITAÇÃO URBANA

Este subcapítulo tem como objetivo explanar o atual Regime Jurídico da Reabilitação Urbana em Portugal de uma forma genérica. O regime abrange diversos conteúdos dos quais não serão analisados na presente dissertação. Deste modo, apenas serão analisados os conteúdos que se revelam adequados, ou seja, segundo as dimensões tidas como fundamentais previamente.

3.2.1. O REGIME JURÍDICO DA REABILITAÇÃO URBANA - DECRETO-LEI Nº307/2009, DE 23 DE OUTUBRO ALTERADO PELA LEI Nº32/2012, 14 DE AGOSTO³

No início de 2012, o governo apresentou à Assembleia da República iniciativas legislativas relativas à reabilitação urbana – Proposta de lei nº24/XII que “procede à alteração ao Decreto-lei nº307/2009, de 23 de outubro, que estabelece o regime jurídico da reabilitação urbana, e ao código civil - e ao arrendamento urbano, alterando o código civil e a Lei nº6/2006, de 27 de fevereiro”. A 14 de Agosto foi então consagrado o Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU 2012), através da Lei nº31/2012, e publicada a primeira alteração ao Novo Regime Jurídico de Reabilitação Urbana, pela Lei nº32/2012.

O Novo Regime Jurídico da Reabilitação Urbana pretende solucionar cinco grandes desafios à reabilitação urbana:

- Articular o dever de reabilitação dos privados com a responsabilidade pública;
- Garantir a complementaridade e coordenação entre os diversos atores;
- Diversificar os modelos de gestão das intervenções;
- Agilizar os procedimentos de controlo prévio das operações urbanísticas;
- Equilibrar os direitos dos proprietários com a necessidade de remover os obstáculos à reabilitação;

³ Diário da República n.º 157/2012, Série I de 2012-08-14(2012). Disponível em: https://dre.pt/web/guest/legislacao-consolidada/-/lc/73297284/201208140100/exportPdf/normal/1/cacheLevelPage?LegislacaoConsolidada_WAR_drefrontofficeportlet_rp=indice, acesso a 18 de junho de 2017.

Consta assim que a reabilitação urbana deve contribuir para a prossecução de objetivos⁴, tais como assegurar a degradação física de edifícios e espaços públicos, melhorar as condições de habitabilidade e função de edifícios e infraestruturas, proteger o património, promover sustentabilidade ambiental, cultural, social e económica dos espaços urbanos, articular ações de natureza morfológica com intervenções de natureza social e económica, assegurar a funcionalidade económica e social, assegurar acessos, inovação e competitividade, promover a mobilidade e eficiência energética.

Para tal, estabelece alguns princípios gerais tendo a política de reabilitação que obedecer aos mesmos. Em primeiro lugar, ao princípio da responsabilização que responsabiliza os proprietários e demais titulares por assegurarem e financiarem a reabilitação dos respetivos imóveis e frações.

Segue-se o princípio da subsidiariedade da ação pública, em que as entidades públicas promovem diretamente ações de reabilitação urbana de espaços privados apenas quando os proprietários não o façam.

Segundo o princípio da contratualização, a concertação entre a iniciativa pública e a privada é efetuada através de concessões ou contratos de reabilitação urbana.

Destaca-se ainda o princípio da proteção do existente que admite intervenções no edificado que não cumpram todas as normas vigentes à data da sua concretização, desde que não agravem desconformidades pré-existentes ou tenham como resultado a melhoria das condições de segurança e salubridade da edificação. Tal princípio permite também intervenções que criem ou agravem desconformidades caso a melhoria das condições de desempenho e segurança funcional, estrutural e construtiva da edificação seja muito superior à desconformidade.

O mesmo documento, em circunstâncias de reabilitação urbana em áreas de reabilitação, determina:

- A delimitação de Áreas de Reabilitação Urbana.
- A Operação⁵ de Reabilitação Urbana a desenvolver nas áreas⁶ delimitadas (com recurso a instrumento próprio ou de um plano de pormenor de reabilitação urbana).

⁴ Artigo 3.º

⁵ A aprovação pode ocorrer em simultâneo (delimitação de área e operações).

⁶ A aprovação das áreas pode ter lugar antes da aprovação das operações, sendo que, a cada área corresponde uma operação.

3.2.1.2. Estratégia de delimitação das Áreas de Reabilitação Urbana

Numa primeira análise, importa entender de que modo a legislação atual aborda a delimitação de Áreas de Reabilitação Urbana, isto é, como é tido o procedimento e quais os critérios justificativos envolvidos.

De acordo com o referido diploma entende-se por ARU a “*área territorialmente delimitada que, em virtude de insuficiência, degradação ou obsolescência dos edifícios, das infraestruturas, dos equipamentos de utilização coletiva e dos espaços urbanos e verdes de utilização coletiva, designadamente no que se refere às suas condições de uso, solidez, segurança, estética ou salubridade, justifique uma intervenção integrada, através de uma operação de reabilitação urbana aprovada em instrumento próprio ou em plano de pormenor de reabilitação urbana*”⁷ podendo ainda, “*abranger, designadamente, áreas e centros históricos, património cultural imóvel classificado ou em vias de classificação e respetivas zonas de proteção, áreas urbanas degradadas ou zonas urbanas consolidadas*”⁸. A delimitação da área implica a definição de objetivos, bem como a estratégia de intervenção e o tipo de operação urbana a realizar. A delimitação é promovida pelos municípios e estabelecida em instrumento próprio ou pode corresponder à área de intervenção de um plano de pormenor de reabilitação urbana. Nas seguintes tabelas, está caracterizada a figura de ARU instituída no DL 307/2009.

Tabela 6- Regime de Áreas de Reabilitação Urbana
Fonte: adaptado de ALVES (2016)

Áreas de Reabilitação Urbana (ARU)	
Objeto	<p>(artigo. 912)</p> <p>As ARU incidem sobre espaços urbanos que, em virtude da insuficiência, degradação ou obsolescência dos edifícios, das infraestruturas urbanas, dos equipamentos ou dos espaços urbanos e verdes de utilização coletiva, justifiquem uma intervenção integrada.</p> <p>As ARU podem abranger áreas e centros históricos, património cultural imóvel classificado ou em vias de classificação e respetivas zonas de proteção, áreas urbanas degradadas ou zonas urbanas consolidadas.</p>
Delimitação/ Aprovação	<p>A reabilitação urbana é promovida pelos municípios através da delimitação de ARU em instrumento próprio ou através da aprovação de um plano de pormenor de reabilitação urbana.</p> <p>(artigo. 97, nº2)</p> <p>A cada ARU corresponderá uma operação de reabilitação urbana.</p>
Instrumentos de Programação	<p>(artigo. 913)</p> <p>A definição de uma ARU, através de instrumento próprio ou de plano de pormenor de reabilitação urbana deve ser devidamente fundamentada contendo:</p> <ul style="list-style-type: none"> • O enquadramento nas opções de desenvolvimento urbano do município; • A definição do tipo de operação de reabilitação urbana; • A estratégia de reabilitação urbana ou o programa estratégico de reabilitação urbana (consoante o tipo de operação de reabilitação urbana – simples ou sistemática)

⁷ Artigo 2.º, alínea b).

⁸ Artigo 12.º n.º 2

Tabela 7 - Constituição das ARU

Constituição das ARU	
Efeitos da aprovação de uma ARU (artigo. 917)	<ul style="list-style-type: none"> • Obriga a respetiva entidade gestora a promover a operação de reabilitação urbana; • Obriga à definição, pelo município, dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património (IMI/IMT); • Confere aos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre os edifícios ou frações nela compreendidos o direito de acesso aos apoios e incentivos fiscais e financeiros à reabilitação urbana.
Âmbito temporal da ARU (artigo. 918)	<p>ARU delimitada em instrumento próprio:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Vigora pelo prazo fixado na estratégia de reabilitação urbana ou no programa estratégico de reabilitação urbana com a possibilidade de prorrogação, não podendo, em qualquer caso, vigorar por prazo superior a 15 anos; • A prorrogação é aprovada pela assembleia municipal sob proposta da câmara municipal. <p>ARU definida em plano de pormenor de reabilitação urbana:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Vigora pelo prazo de execução do mesmo, não podendo, em qualquer caso, vigorar por prazo superior a 15 anos.

Fonte: adaptado de ALVES (2016)

Uma vez que a cada ARU corresponde uma operação de reabilitação urbana, as operações de reabilitação urbana são descritas como o “conjunto articulado de intervenções visando, de forma integrada, a reabilitação urbana de uma determinada área”⁹ e podem ser simples ou sistemáticas. A entidade gestora das operações de reabilitação urbana pode corresponder ao próprio município ou a uma entidade do sector empresarial local existente ou a criar, sendo que, nestes casos, o município delega os poderes que lhe são investidos pelo NRJRU. Caso tal entidade de tipo empresarial tiver por objeto social exclusivo a gestão de operações de reabilitação urbana, esta reveste a qualidade de Sociedade de Reabilitação Urbana, situação em que se presumem delegados determinados poderes, salvo indicação em contrário.

A ORU simples consiste “numa intervenção integrada de reabilitação urbana e dirige-se á reabilitação do edificado, num quadro articulado de coordenação e apoio da respetiva execução”¹⁰. Estas operações orientam-se a partir de uma estratégia de reabilitação urbana (ERU)¹¹, definindo diretrizes compatíveis com as opções de desenvolvimento do município para a sua área de intervenção.

⁹ Artigo 2.º, alínea h).

¹⁰ Artigo 8.º n.º 2

¹¹ Artigo 30.º

A ORU sistemática consiste “numa intervenção integrada de reabilitação urbana de uma área, abrangendo a reabilitação do edificado e a qualificação das infraestruturas, dos equipamentos e dos espaços verdes e urbanos de utilização coletiva, visando a requalificação e revitalização do tecido urbano, associada a um programa de investimento público”. As operações de reabilitação urbana sistemática são enquadradas por um programa estratégico de reabilitação urbana¹² e as suas intervenções devem ser ativamente promovidas pelas respetivas entidades gestoras.

3.2.1.3. Controlo de operações de Reabilitação Urbana e os instrumentos de Planeamento

A segunda dimensão fundamental considerada no início do presente capítulo diz respeito à articulação de estratégias de regeneração urbana com diversos instrumentos de planeamento e gestão territorial. Para tal, procura-se entender de que modo é que o diploma enquadra esta temática.

O diploma atual, como mencionado anteriormente, determina que as Áreas de Reabilitação Urbana podem ser delimitadas por instrumento próprio ou corresponder à área de intervenção de um plano de pormenor de reabilitação urbana. Em ambas as circunstâncias, estas intervenções são reguladas pelos termos do RJIGT¹³.

As operações de reabilitação urbana, simples ou sistemáticas, são tidas como operações urbanísticas integradas, a caracterizar numa determinada área do território (Área de Reabilitação Urbana) correspondendo assim, a intervenções diretas no território e edificado.

As mesmas operações urbanísticas são reguladas no Regime Jurídico da Urbanização e Edificação, podendo-se afirmar que a dimensão de reabilitação urbana se integra na gestão urbanística.

Neste sentido, o nível de conformidade de projetos e operações de reabilitação urbana aos planos depende assim da escala destes e da forma como se relacionam com os planos. Ou seja, as operações de reabilitação urbana podem se realizar para uma dada área de reabilitação urbana que esteja contemplada em Plano Diretor Municipal, Plano de Urbanização, ou ainda inserida em Plano de Pormenor.

Para que decorra tal conformidade, o diploma dispõe da alteração do procedimento ao mesmo tempo que se delimita a área de reabilitação urbana em instrumento próprio, podendo ocorrer simultaneamente com a elaboração, alteração ou revisão de instrumentos de gestão territorial de âmbito municipal¹⁴.

Não obstante, de modo a garantir esta conformidade o diploma sugere que as operações de reabilitação urbana estejam enquadradas nas operações de desenvolvimento urbano do município¹⁵.

¹² Artigo 33.º, n.º 2

¹³ Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 308/99, de 22 de setembro, alterado pelos Decretos-leis n.ºs 53/2000, de 7 de abril, e 310/2003, de 10 de dezembro, pelas Leis n.ºs 58/2005, de 29 de dezembro, 56/2007, de 31 de agosto, pelos Decretos-leis n.ºs 316/2007, de 19 de setembro, de 46/2009, de 20 de fevereiro, 181/2009, de 7 de agosto, e 2/2011, de 6 de janeiro.

¹⁴ Artigo 17.º n.º 6

¹⁵ Artigo 30.º n.º 2, alínea a) e Artigo n.º 33 n.º 2, alínea a)

3.2.1.4. Governação e modelos de execução das operações urbanísticas

A terceira dimensão explorada neste capítulo diz respeito à diversidade de agentes envolvidos no processo da regeneração urbana.

No que diz respeito à participação de diversos agentes, o diploma dispõe dos capítulos VII- relativo à participação e concertação de interesses, e o capítulo V- onde são reguladas as parcerias com entidades privadas, no caso de execução de operações de reabilitação urbana.

No que concerne à concertação de interesses, “deve ser promovida a utilização de mecanismos de negociação e concertação de interesses, nomeadamente nos casos em que os interessados manifestam formalmente perante a entidade gestora vontade e disponibilidade para colaborar e concertar nessa sede, a definição do conteúdo da decisão administrativa em causa”¹⁶. Quanto à participação de procedimentos administrativos de reabilitação urbana, “consideram-se interessados, no âmbito de procedimentos a que alude o presente decreto-lei cujo objeto é uma fração, um edifício ou um conjunto específico de edifícios, os proprietários e os titulares de outros direitos, ónus de encargos relativos ao edifício ou fração a reabilitar”¹⁷.

Em contrapartida, no que diz respeito à execução das operações de reabilitação urbana, estas desenvolvem-se por iniciativa dos particulares ou por iniciativa das entidades gestoras e esta poderá ser direta, através de administração conjunta ou através de parcerias com entidades privadas.

Tabela 8- Modelos de execução das operações de reabilitação urbana

Modelos de execução das operações de reabilitação urbana				
Iniciativa dos Particulares			Iniciativa da entidade gestora	
Modalidades	i.	Execução pelos particulares com apoio da entidade gestora.	i.	Execução direta da entidade gestora.
	ii.	Execução através da administração conjunta. (regime jurídico a aprovar em DR)	ii.	Execução através da administração conjunta. (regime jurídico a aprovar em DR)
			iii.	Execução através de parcerias com entidades privadas

Fonte: adaptado de ALVES (2016)

¹⁶ Artigo 72.º, nº1

¹⁷ Artigo 69.º, n.º1

As parcerias com entidades privadas são realizadas por concessão de reabilitação ou por contrato de reabilitação urbana, sendo que só podem ser adotadas no âmbito de Operações de Reabilitação Urbana sistemática, no âmbito de unidade de intervenção ou de execução. A tabela seguinte descreve estas duas formas de execução.

Tabela 9- Execução através de parcerias com entidades privadas

Execução através de parcerias com entidades privadas	
Concessão da Reabilitação	Contrato de Reabilitação Urbana
<p>Para promover operações de reabilitação urbana sistemática o município pode concessionar a reabilitação (dl 380/99, 22-09) para a execução de PMOT, quer por sua iniciativa quer a solicitação da entidade gestora.</p> <p>A concessão é precedida de procedimento adjudicatório, devendo o respetivo caderno de encargos especificar as obrigações mínimas do concedente e do concessionário ou os respetivos parâmetros, a concretizar nas propostas.</p> <p>A formação e execução do contrato de concessão regem-se pelo disposto no código dos contratos públicos.</p>	<p>A entidade gestora de uma operação de reabilitação urbana sistemática pode celebrar contratos de reabilitação urbana com entidades públicas ou privadas, mediante os quais estas se obriguem a proceder à elaboração, coordenação e execução de projetos de reabilitação numa ou em várias unidades de intervenção ou de execução.</p> <p>Pode prever a transferência para a entidade contratada dos direitos de comercialização dos imóveis reabilitados e de obtenção dos respetivos proventos, bem como, nomeadamente, a aquisição do direito de propriedade ou a constituição do direito de superfície sobre os bens a reabilitar por esta, ou a atribuição de um mandato para a venda destes bens por conta da entidade gestora.</p> <p>Está sujeito a registo, dependendo o seu cancelamento da apresentação de declaração, emitida pela entidade gestora, que autorize esse cancelamento.</p>

Fonte: adaptado de ALVES (2016)

3.2.1.5. Incentivos fiscais

Por fim, a quarta dimensão a ser explorada no presente capítulo diz respeito a incentivos e financiamento das estratégias de regeneração urbana, numa análise mais detalhada sobre os incentivos fiscais implementados.

Neste âmbito, o NRJRU prevê a possibilidade de concessão de apoios financeiros por parte do Estado e dos municípios aos proprietários, às entidades gestoras e a terceiros que promovam ações de reabilitação urbana, incluindo as de dinamização e modernização das atividades económicas. As entidades gestoras podem ainda contrair empréstimos destinados ao financiamento das ORU. Na sua execução, as ORU poderão ser acompanhadas de fundos de investimento imobiliário, cuja subscrição pode ser efetuada em dinheiro ou através da entrega de prédios ou frações a reabilitar.

Desta forma, destacam-se os seguintes apoios financeiros, concebidos pelo Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana (IHRU)¹⁸, nos termos da legislação atualmente aplicável:

- a) No que diz respeito à reabilitação urbana:
 - Programa Reabilitar para Arrendar;
 - Programa Reabilitar para Arrendar- Habitação Acessível;
- b) No que diz respeito a Habitação:
 - Habitação a custos controlados (HCC);
 - PROHABITA;
 - Programa Especial de Realojamento (PER)

No que diz respeito ao enquadramento fiscal da reabilitação, o Governo entendeu oportuno consagrar um conjunto de benefícios fiscais¹⁹ com o intuito de fomentar as operações de requalificação urbana, desafiando os particulares a intervirem mais ativamente no processo e ao estabelecimento de parcerias com as entidades públicas. Em anexo 2 é disponibilizado um quadro resumo que diz respeito à tributação e benefícios fiscais dentro dos limites da ARU.

¹⁸ Programas de Financiamento. IHRU. Disponível em: http://www.portaldahabitacao.pt/pt/portal/programas_de_financiamento/index_programasfinanciamento.html, acesso a 18 de junho de 2017.

¹⁹ Benefícios Fiscais. IHRU. Disponível em: <http://www.portaldahabitacao.pt/pt/portal/reabilitacao/apoios/incentivosfiscais.html>, acesso a 18 de junho de 2017

3.3. A REGENERAÇÃO URBANA NA CIDADE DA PÓVOA DE VARZIM: INICIATIVAS RECENTES

Após enquadramento legal das atuais estratégias de reabilitação urbana, será apresentado o caso de estudo da cidade da Póvoa de Varzim.

A análise segue a mesma lógica tida no enquadramento legal, ou seja, serão exploradas as dimensões tidas como fundamentais, agora voltadas para as estratégias utilizadas pelo município da cidade da Póvoa de Varzim.

3.3.1. ENQUADRAMENTO E DIAGNÓSTICO DA SITUAÇÃO TERRITORIAL

O concelho da Póvoa de Varzim insere-se no centro geográfico da Plataforma atlântica do Noroeste Peninsular. A sua área abrange 82 km² (repartida por 7 freguesias), e representa 10% da área total da Sub-Região NUT III do Grande Porto (CMPV, 2015d).

A Póvoa de Varzim, segundo os Censos 2011, apresentava 63408 habitantes residentes e uma densidade populacional de 711 hab/km², sendo o 8º concelho menos populoso dos 17 que compõe a AMP. Para além disso, denota-se na seguinte tabela um decréscimo em relação ao grande Porto entre os anos de 2007 e 2011.

Tabela 10- População média anual residente (nº) por local de residência (NUTS-2002)

Local de Residência	2007	Variação (2007-2011) (%)	2011
Grande Porto	1287166	=	1287256
Póvoa de Varzim	63954,5	↓0.9	63408

Fonte: Elaboração Própria com base nos dados do INE

De forma a enquadrar as características do território com os dados estatísticos disponibilizados pelo INE, apresenta-se na imagem que se segue o concelho da Póvoa de Varzim, assim como o número de indivíduos residentes no ano de 2011. Observando a sua configuração conclui-se que existe uma maior concentração de residentes a sudoeste do concelho - tal pode ser explicado pelo facto de o concelho apresentar duas realidades diferentes. A cidade a sudoeste com funções terciárias e um turismo importante que se contrapõe, economicamente, a um interior litoral norte fortemente agrícola.

Número de Indivíduos Residentes do Concelho da Póvoa de Varzim Ano 2011

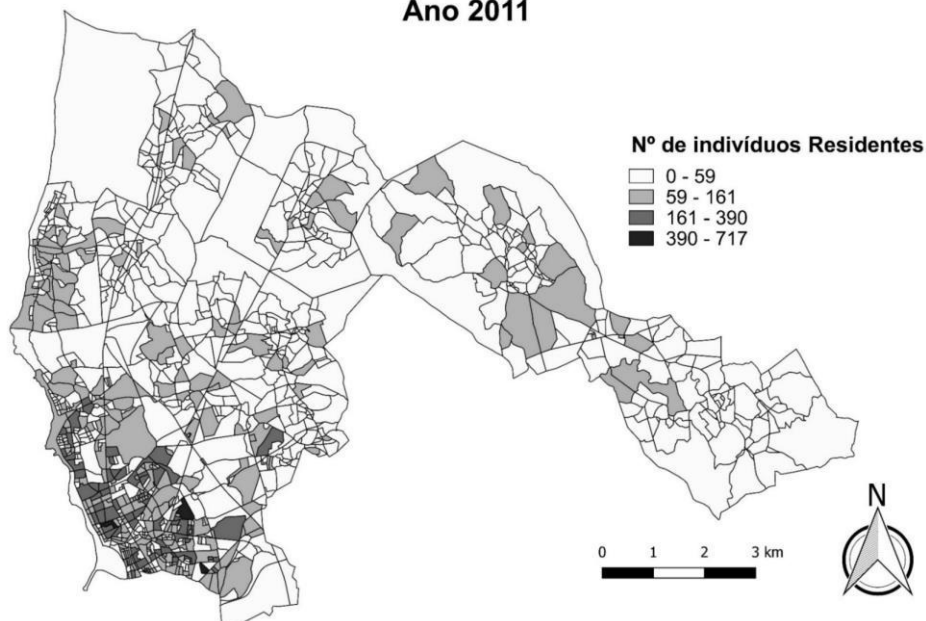


Figura 7- Número de indivíduos residentes por subsecção estatística no concelho da Póvoa de Varzim
Fonte: elaboração própria a partir de dados BGRI do INE

No que concerne ao tema da Regeneração Urbana, procedeu-se a uma análise que vai de encontro à investigação efetuada na discussão teórica explorando a diversidade de contextos onde esta se insere.

Em contexto económico, o concelho no ano de 2011 apresentava 3594 indivíduos desempregados para um total de 63408 indivíduos residentes (5,7%). Quanto aos indivíduos empregados, cerca de 41,9% possui atividade económica, representando o setor terciário a maioria com um total de 62% de indivíduos. Em simultâneo, a taxa de desemprego no ano de 2011, segundo os dados do INE, era de 12%.

Por outro lado, para os edifícios existentes, segundo a época de construção, por estado de conservação, (61%) não necessita de qualquer reparação, (36,3%) necessitam de reparação e (2,3%) encontram-se muito degradados. Quanto ao número de alojamentos, para um total de 34927, apresentava-se no ano de 2011, 3482 alojamentos vagos, cerca de (10%) dos alojamentos totais.



Figura 8- Estado de conservação dos edifícios no concelho da Póvoa de Varzim (%)
Fonte: CMPV (2015d)

Por fim, denota-se que 39537 indivíduos possuem idades entre os 20 e os 64 anos, correspondente a (62%) do total de indivíduos residentes, e que 9492 indivíduos tem uma idade igual ou superior a 64 anos, correspondente a (15%) do total de indivíduos residentes. Quanto ao nível de escolaridade, cerca de 7441 indivíduos completaram o ensino obrigatório, o correspondente a 12% do total de indivíduos residentes.

Numa análise SWOT realizada pelo PEDU 2020 da Póvoa de Varzim, destaca-se na seguinte tabela, os pontos de caracterização do concelho com interesse para esta dissertação.

Tabela 11- Análise SWOT para o Concelho da Póvoa de Varzim

Pontos fortes	Pontos fracos
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Forte envolvimento da Autarquia no apoio às instituições e associações locais. ▪ Valores patrimoniais com valor histórico e também natural que se destacam na região norte. ▪ Dinâmica populacional positiva na cidade de Póvoa de Varzim. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Jovens, dos 0 aos 24 anos e aumento do número dos idosos com mais de 65 anos. ▪ Baixos níveis de qualificação da população ativa. ▪ Escassa oferta de emprego e elevada taxa de desemprego, com valores acentuados na faixa etária dos 35 aos 54 anos. ▪ Segundo concelho com menor número de empresas na Região do Grande Porto, no contexto da AMP.
Oportunidades	Ameaças
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Potencialidade turística do Município, especialmente no tocante ao património edificado e à paisagem. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Município envelhecido criando desafios ao nível de rejuvenescimento da população.

Fonte: adaptado de (CMPV, 2015d)

Em Anexo 5 apresenta-se uma análise estatística que complementa esta descrição. Esta análise será também relevante no decorrer do estudo.

3.3.2. A DELIMITAÇÃO DE ÁREAS DE REABILITAÇÃO URBANA

No âmbito da regeneração urbana, o município da cidade da Póvoa de Varzim delimitou três Áreas de Reabilitação Urbana tendo sido aprovadas em Assembleia Municipal a Área de Reabilitação Urbana ARU 1 da Cidade, a ARU 2 do Bairro da Matriz/Praça do Almada e a ARU 3 do Núcleo Antigo de Terroso (Anexo 3). No subcapítulo seguinte será efetuada uma descrição das ARU's atualmente em vigor, apresentando-se os objetivos e critérios tidos em conta na delimitação das respetivas áreas.

Para assegurar uma melhor compreensão da descrição que se segue, em Anexo 4, apresenta-se uma planta referente à proposta de delimitação das Áreas de Reabilitação Urbana e as principais vias estruturantes da cidade da Póvoa de Varzim.

3.3.2.1. ARU 1: Cidade

Historicamente, a expansão urbana da cidade dá-se com a construção da estrada real, atual EN13 que entre o século XIX e XX origina um desenvolvimento norte-sul na estrutura da cidade e, em simultâneo, no cruzamento destas duas linhas de força (Bairro da Matriz-mar, e norte-sul), se define o que constitui ainda hoje o centro cívico da cidade: a Praça do Almada.

De forma a marcar inequivocamente um sentido radial de desenvolvimento nascem outras vias, conjuntamente à EN13, como a atual estrada regional 205 e regional 206 (respetivamente para Barcelos e Vila Nova de Famalicão) contribuindo para que a partir do centro cívico se iniciasse um processo de ocupação urbana ao longo dos seus traçados: nos sentidos norte, nordeste, nascente e sul. Mas, nas décadas mais recentes, esta expansão urbana dependia da urbanização da rua que a suportava criando dificuldades para a organização consciente do espaço urbano, impedindo o prosseguimento da sua estruturação coerente.

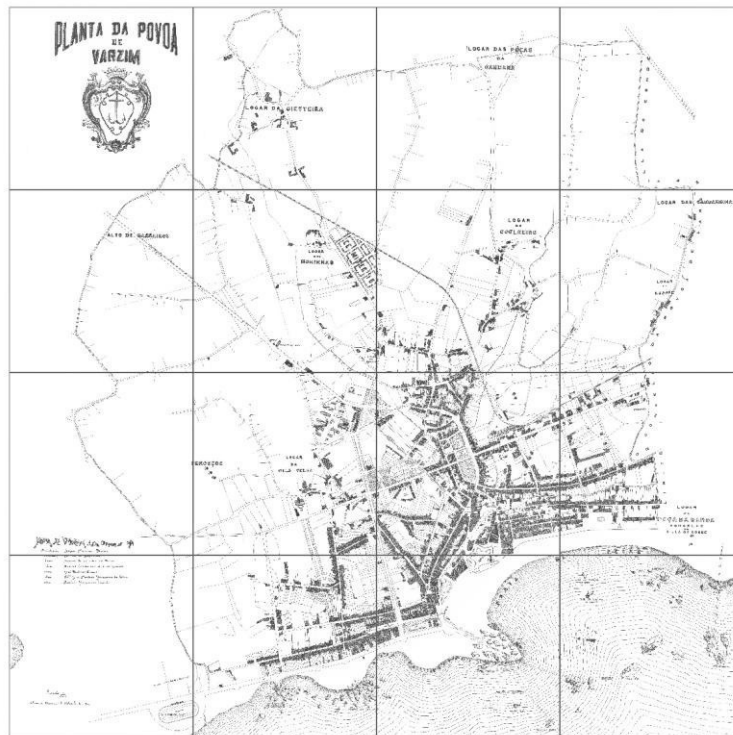


Figura 9 - Planta da Póvoa de Varzim, datada de 1901
Fonte: CMPV

No início do século, com a abertura da avenida 25 de Abril, implantada entre a EN13 e a A28, o desenvolvimento urbano inicia-se na zona nascente da cidade, numa tentativa de uniformizar e interligar as várias urbanizações já existentes. Esta ampliação para nascente e sul envolveu a freguesia de Argivai, bem como a expansão para Norte que ligou a cidade da Póvoa à Vila de Aver-o-mar, constituindo um contínuo urbano.

Neste sentido, o limite da ARU 1, coincidente com o perímetro urbano definido pelo Plano de Urbanização da Póvoa de Varzim²⁰, é delimitado a poente e a nascente, respetivamente pelo oceano atlântico e pela A28; a norte integra áreas muito afetadas à construção, coexistindo com espaços ainda de exploração agrícola; a sul, coincide com o limite do concelho, que é pouco perceptível face à continuidade urbana com Vila do Conde (a poente, junto à costa) e à presença do acesso sul à A28 (que constitui uma barreira física).

Na figura seguinte representa-se sobre forma de fotografia aérea a proposta de delimitação da Área de Reabilitação 1: Cidade, tal como se pode observar, a delimitação da área corresponde ao perímetro urbano definido pelo PUPV (anexo 8).

Área de Reabilitação Urbana 1: Cidade



Figura 10 - Proposta de delimitação da Área de Reabilitação Urbana 1: Cidade. fotografia aérea.

Fonte: Elaboração Própria com recurso a software (SIG)-QGIS: Quick Map Services-Google Satellite em Sistema de Referência PT-TM06/ETRS89

²⁰Plano de Urbanização da Póvoa de Varzim, ratificado pelo Resolução do Conselho de Ministros n.º 15/2006, de 27 de janeiro, alterado pela deliberação da Assembleia Municipal de 31 de março de 2011, publicada no Diário da República, 2.ª série, n.º 76, através do Aviso n.º 9222/2011, de 18 de abril – a Planta de Zonamento encontra-se disponível em Anexo 7.

A ambição do município com a delimitação da ARU 1, que envolve os limites do PUPV, tem como propósito a revitalização de todo o conjunto edificado, não desprezando as infraestruturas, os espaços públicos e os equipamentos de utilização coletiva que necessitem de intervenção. Permite ainda que as intervenções de reabilitação urbana interliguem as várias partes da cidade, formando um todo que, embora com características diferentes, seja coerente.

Sobre a intenção de delimitar uma área que abrange a totalidade da cidade o entrevistado 1 refere:

“A intenção passa por garantir a unidade e coesão territorial do território que constitui a cidade, que é significativamente maior que a área da freguesia-sede do concelho-Póvoa de Varzim. Por outro lado, visa intervir e valorizar o edificado e o espaço público, sem esquecer a problemática da mobilidade, que é premente nos centros urbanos.”

Entrevistado [1]

Nas figuras seguintes observam-se alguns detalhes encontrados na ARU 1. Observe-se a figura da esquerda que apresenta constrangimentos no âmbito da mobilidade e o seu contraste com a figura da direita.



Figura 11 - Rua Almirante Reis (núcleo central)

Fonte: CMPV

Desta forma, a estratégia do município para a delimitação da ARU 1 tem como desafios:

- O fortalecimento das inter-relações, ao nível formal e funcional, dos diferentes centros, existentes em várias partes da cidade, com as unidades morfológicas contíguas.
- Restaurar a sua unidade e coesão territorial - os investimentos deverão incidir fundamentalmente nas intervenções que possam desempenhar um papel estruturante ou multiplicativo no desenvolvimento e ordenamento da cidade, definidas pelo PUPV como intervenções estratégicas prioritárias.
- Contribuir para a recuperação do parque edificado, para a revitalização do comércio tradicional, para a captação de novas atividades económicas, para fomentar a recuperação e utilização dos edifícios devolutos.
- Promover a melhoria da mobilidade e da acessibilidade através da qualificação do espaço público, equipamentos e espaços verdes de utilização coletiva.
- Estimular a reabilitação urbana por parte de operadores privados.
- Valorização do património construído.

Em reflexo aos desafios apresentados o município apresentou os objetivos estratégicos que constituem a ARU 1, definidos e aprovados em assembleia municipal, dispostos na seguinte tabela.

Tabela 12- Objetivos estratégicos para a ARU 1: Cidade

ARU 1: Cidade	
a)	Assegurar a reabilitação do edificado, em particular daquele com valor patrimonial e histórico, do espaço público e das respetivas infraestruturas urbanas, que formam o tecido urbano.
b)	Melhorar as condições de habitabilidade e de funcionalidade do parque imobiliário urbano e dos espaços não edificados.
c)	Garantir a proteção e promover a valorização do património cultural.
d)	Requalificar os espaços verdes, os espaços urbanos e os equipamentos de utilização coletiva.
e)	Recuperar espaços urbanos funcionalmente obsoletos, promovendo o seu potencial para atrair funções urbanas, designadamente habitacionais, comerciais ou de serviços.
f)	Promover a melhoria geral da mobilidade, nomeadamente através de uma melhor gestão dos espaços públicos de circulação.
g)	Fomentar a adoção de critérios de eficiência energética em edifícios públicos e privados.
h)	Dar acesso aos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre os edifícios ou frações a um conjunto de incentivos disponíveis para a reabilitação urbana;
i)	Promover a atividade económica, em particular no setor da construção civil que ocupa uma parte significativa do emprego no concelho, e fomentar o turismo, a cultura e o lazer

Fonte: (CMPV, 2015A)

3.3.3.2. ARU 2: Bairro da Matriz/ Praça do Almada

A proposta de delimitação da ARU 2 compreende, essencialmente, o Bairro da Matriz- referência da fundação do povoado da Póvoa de Varzim- estendendo-se aos quarteirões que limitam a Praça do Almada.

Desde 1970 que a expansão e a densificação urbana assinaladas pela cidade da Póvoa de Varzim evidenciou progressivamente a necessidade da requalificação urbanística do núcleo antigo da cidade e nas últimas décadas têm sido várias as operações urbanísticas direcionadas para a intervenção do espaço público, adaptando-o a novas exigências.

À margem destas operações manteve-se o Bairro da Matriz que nas últimas décadas não desenvolveu nenhuma operação urbanística de relevo ao nível da modernização das infraestruturas e da configuração e caracterização do espaço público, facto que tende a justificar a consideração específica do Bairro da Matriz no âmbito da Reabilitação Urbana.

Na figura seguinte representa-se sobre forma de fotografia aérea a proposta de delimitação da Área de Reabilitação 2.

Área de Reabilitação Urbana 2: Bairro da Matriz/Praça do Almada

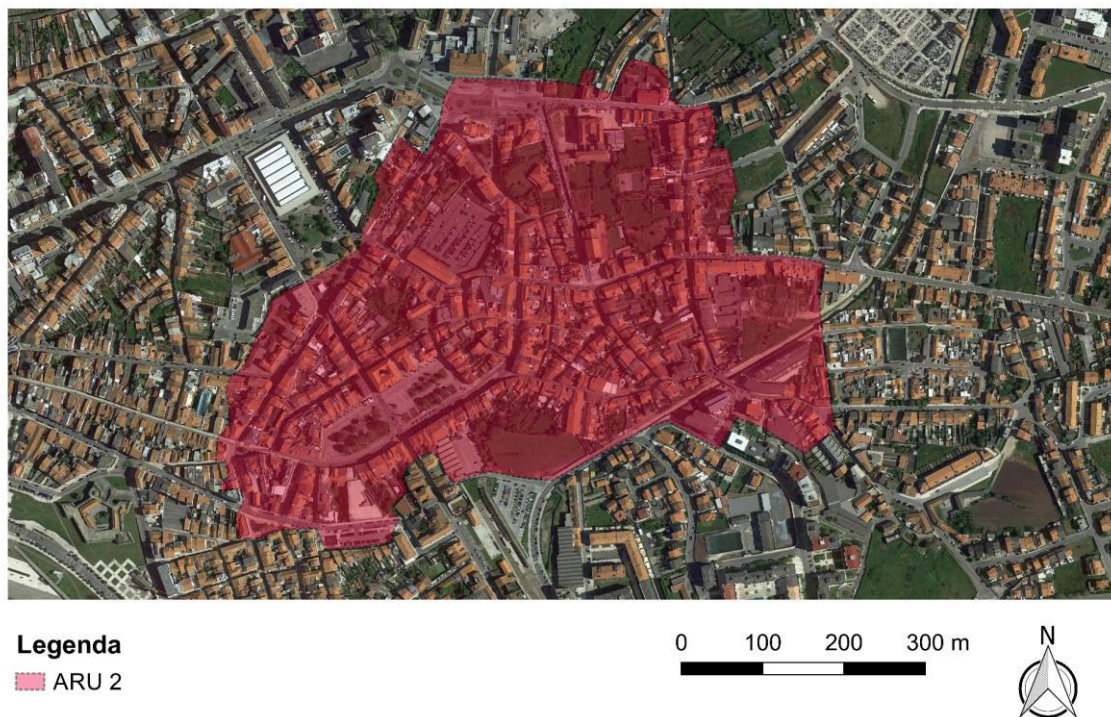


Figura 12- Proposta de delimitação da Área de Reabilitação Urbana 2: Bairro da Matriz/ Praça do Almada
Fonte: Elaboração Própria com recurso a software (SIG)-QGIS: Quick Map Services-Google Satellite em Sistema de Referência PT-TM06/ETRS89

Em 2007 surge um trabalho dedicado à reabilitação urbana, com uma proposta de intervenção no espaço público enquadrada em opções do plano. Não tendo sido implementado, o estudo em causa é agora retomado no âmbito de uma operação de reabilitação urbana (ORU) sistemática enquadrada no artigo 8.º, n.º 3 da Lei n.º 32/2012 de 14 de agosto, estando a mesma sobre o acompanhamento de um Programa Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU), atualmente em desenvolvimento.

De acordo com o entrevistado [1]:

“Existiu mais do que uma solução de delimitação das Áreas de Reabilitação Urbana, inclusivamente no que respeita ao número de espaços a intervencionar. Numa primeira fase, surgiu a ideia da constituição da ARU do Bairro da Matriz, que remonta à formação da urbe poveira, para a qual, em 2007, foi elaborado um estudo de caracterização de cuja proposta se pretendia vir a resultar num Plano de Pormenor. Uma vez que tal não ocorreu, aproveitando o trabalho já produzido, estendendo a área de intervenção ao centro cívico da cidade, constitui-se uma área de reabilitação urbana- ARU 2”. Entrevistado [1]

As figuras que se seguem representam algumas das características da área de reabilitação urbana 2 nomeadamente o valor do património edificado em a) e as debilidades no que diz respeito a acessos e qualidade dos espaços em b).



a)



b)

Figura 13- ARU 2, a) Bairro da Matriz, b) Rua 1ª de maio
Fonte: CMPV

A delimitação da ARU 2, ocorre da necessidade da sua afirmação como polo de atratividade turística, de valorização do património, da melhoria das condições de mobilidade, do estímulo de operadores urbanos na reabilitação urbana e a criação de um ambiente favorável à atração de investimento e fomento da atividade económica.

Encontram-se na seguinte tabela, os objetivos estratégicos que justificam a delimitação da área, aprovados em assembleia municipal.

Tabela 13 - Objetivos estratégicos para a aru 2: Bairro da Matriz/Praça do Almada

ARU 2: Bairro da Matriz/Praça do Almada	
a)	Assegurar a reabilitação do património edificado, do espaço público e das respetivas infraestruturas urbanas.
b)	Garantir a proteção e promover a valorização do património cultural.
c)	Recuperar espaços urbanos funcionalmente obsoletos, promovendo o seu potencial para atrair funções urbanas, designadamente de natureza turística.
d)	Dar acesso aos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre os edifícios ou frações a um conjunto de incentivos disponíveis para a reabilitação urbana.
e)	Promover a atividade económica no setor da construção civil, que ocupa uma parte significativa do emprego no concelho.

Fonte: (CMPV, 2015B)

3.3.3.3. ARU 3: Núcleo Antigo de Terroso

A proposta de Área de Reabilitação Urbana compreende a zona central de Terroso, zona exterior à delimitação do PUPV, localizada a meio da encosta do monte de Terroso, ao longo do alargamento arborizado do espaço público. A importância desta área remonta à pré-história, constituindo ruínas de origem de um povoamento galaico-romano datado dos finais da idade do Ferro (séc. a.C. a I d.C.).

Na figura seguinte representa-se sobre forma de fotografia aérea a proposta de delimitação da Área de Reabilitação 3.

Área de Reabilitação Urbana 3: Núcleo Antigo de Terroso

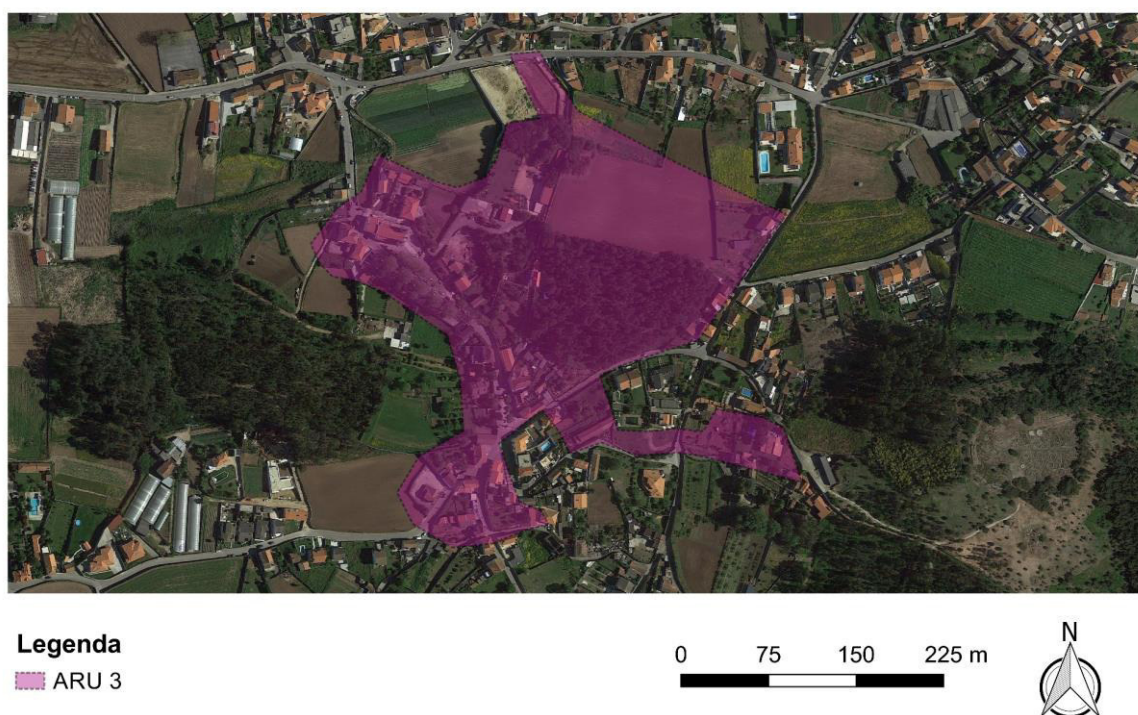


Figura 14- Proposta de delimitação da Área de Reabilitação Urbana 3: Núcleo Antigo de Terroso

Fonte: Elaboração Própria com recurso a software (SIG)-QGIS: Quick Map Services-Google Satellite em Sistema de Referência PT-TM06/ETRS89

A área caracteriza-se predominantemente por uso habitacional, com uma cêrcea média de 2 pisos e edificações em banda contínua do tipo unifamiliar. A função residencial coexiste com a função terciária, correspondente ao pequeno comércio local e de equipamentos.



Figura 15 - ARU 3, a) Terroso- núcleo central, b) Terroso-igreja paroquial

Fonte: CMPV

A delimitação da ARU 3 tem como prioridades estratégicas o incentivo à regeneração urbana que importa na valorização do património existente, tornando-a um núcleo de atratividade turística sob o ponto de vista histórico do lugar e a criação de um ambiente favorável para a atração de investimento e fomento da atividade económica.

Para isso, foram definidos em assembleia municipal os objetivos dispostos na seguinte tabela.

Tabela 14- Objetivos estratégicos para a aru 3: núcleo antigo de terroso

ARU 3: Núcleo antigo de Terroso
a) Assegurar a reabilitação do património edificado, do espaço público e das respetivas infraestruturas urbanas.
b) Garantir a proteção e promover a valorização do património cultural.
c) Recuperar espaços urbanos funcionalmente obsoletos, promovendo o seu potencial para atrair funções urbanas, designadamente de natureza turística.

Fonte : CMPV (2015c)

3.3.3. OS INSTRUMENTOS DE PLANEAMENTO E AS ESTRATÉGIAS DE REABILITAÇÃO URBANA

Após descrição e justificação das áreas de reabilitação definidas pelo município, importa agora analisar de que forma se articulam os instrumentos de Planeamento e Gestão Territorial da cidade com as atuais estratégias de regeneração urbana. Neste âmbito, procede-se a análise documental pela seguinte ordem:

- i. Plano Diretor Municipal da Póvoa de Varzim publicado pelo aviso n. °2157/2015 n. °40 de 26 de fevereiro de 2015.
- ii. Plano de Urbanização da Póvoa de Varzim ratificado pela resolução do concelho de ministros n. °15/2006 de 27 de janeiro.
- iii. PEDU 2020, Plano Estratégico de Desenvolvimento Urbano da Póvoa de Varzim 2020.

3.3.3.1. O Plano Diretor Municipal da Póvoa de Varzim (PDM) ²¹

O Plano Diretor da Póvoa de Varzim, publicado pelo aviso n.º 40 de 26 de fevereiro de 2015, estabelece as regras a que deve obedecer a ocupação, o uso e a transformação do solo no território do município, tal como este se encontra delimitado na planta de ordenamento²² na escala 1:10 000, disponível em anexo 7.

A sua estratégia e objetivos²³ sugerem a defesa de identidade (a manutenção de atividades e o respeito pelo património e características de cada local), a defesa da autonomia de emprego e reforço da visibilidade regional (como lazer e turismo, oferta e qualificação de condições de habitabilidade), a implantação de redes estruturantes, a diversidade e coesão do território, a estruturação de cada povoação, a qualificação dos centros e a melhoria do serviço de infraestruturas, nomeadamente os espaços públicos e os equipamentos.

Do património cultural fazem parte todos os bens culturais classificados (monumentos nacionais, imóveis de interesse público e imóveis de interesse municipal), ou em vias de classificação, bem como todos os restantes de interesse histórico, arquitetónico ou morfológico que se pretende proteger e valorizar, contidos no inventário anexo ao presente regulamento e assinalados na planta de património²⁴. O referido diploma defende a salvaguarda e valorização em todas as intervenções, procurando o carácter e os elementos determinantes que constituem a sua imagem, bem como as características e metodologias construtivas, sem prejuízo da sua adaptação, quando possível, à vida contemporânea. Acrescenta ainda que, a transformação do seu espaço envolvente deve ser condicionada e obriga à participação imediata à CMPV de testemunhos arqueológicos encontrados em domínio público ou privado.

Para a disposição do solo rural e solo urbano, no âmbito da reabilitação urbana, considera-se como uso compatível os que não configurem intervenções que contribuam para a descaracterização ambiental e para a desqualificação da imagem urbana envolvente, e os que não prejudiquem a salvaguarda e valorização do património classificado ou de reconhecido valor cultural, arquitetónico, arqueológico, paisagístico ou ambiental.

Os espaços centrais, definidos pelo plano, permitem usos do tipo habitacional, comércio, serviços, turismo e instalação de equipamentos de utilização coletiva, onde se aplicam exclusivamente as regras constantes do regulamento do PUPV. No que diz respeito à edificabilidade, o diploma defende que a morfologia urbana, nomeadamente ao espaço público, à dimensão dos lotes e à linguagem das edificações, deve ser respeitada e valorizada. O espaço público deve ser melhorado, e sempre que necessário redimensionado, articulando as operações urbanísticas à necessidade do redimensionamento.

As obras de construção, reconstrução, alteração ou ampliação devem visar a melhoria das condições habitacionais e evitar uma densificação incompatível com a capacidade das infraestruturas ou dos espaços públicos.

²¹ O Regulamento encontra-se disponível para consulta através do link : <http://www.cm-pvarzim.pt/areas-de-atividade/urbanismo/plano-diretor-municipal-da-povoa-de-varzim-pdmpv/aviso2157-2015-pdmpv.pdf>, acesso a 18 de junho de 2017

²²Disponível para consulta em: http://ssaigt.dgterritorio.pt/i/Planta_de_Ordenamento_27651_2.jpg, acesso 18 de junho de 2017

²³ Artigo 2.º

²⁴ Disponível para consulta em: http://ssaigt.dgterritorio.pt/i/Planta_de_Ordenamento_27653_4.jpg acesso a 18 de junho de 2017.

O Plano estabelece ainda espaços destinados a equipamentos e infraestruturas, salientando-se o exemplo dos espaços de ocupação turística que abrangem áreas específicas, existentes e previstas cujo uso dominante é a atividade turística, podendo se evidenciar o caso da área Monte da Cidade – Terroso inserida na Área de Reabilitação Urbana 3.

No que diz respeito à articulação com as respetivas Áreas de Reabilitação Urbana, uma vez que estas foram aprovadas à data de 24 de setembro de 2015, e dado que não existiu qualquer revisão dos planos neste sentido, sendo que a última revisão data de 26 de fevereiro de 2015, não existe qualquer referência a estas áreas. No entanto, denota-se que as Áreas de Reabilitação 1 e 2 são abrangidas pela área de aplicação do PUPV, delimitada na carta de Ordenamento.

A ARU 1 tal como foi dito anteriormente, abrange todo o perímetro urbano definido pelo PUPV, estando assim, subjacente às demais intervenções (ver anexo 8). Deste modo, importa referir as diversas Unidades Operativas de Planeamento e Gestão (UOPG)²⁵ que correspondem a unidades territoriais que podem integrar mais de uma classe de espaços, e que pelas suas características próprias se individualizam da restante área do Plano.

A ARU 2 é classificada essencialmente por solo urbano, na categoria de espaços centrais, na subcategoria C1, sujeita nos termos do artigo 75.º do Regulamento do PDM às regras constantes do regulamento PUPV. A área apresenta em grande parte zona terciárias, delimitadas na planta de Zonamento do PUPV. Em termos de condicionantes, no perímetro definido pela ARU 2 há que considerar variados monumentos nacionais e imóveis de interesse público e municipal (ver anexo 4).

Já a ARU 3, apresenta-se fora dos limites do perímetro urbano abrangido pelo PUPV, estando esta área classificada nos termos do presente regulamento, essencialmente por solo urbano, na categoria de espaços centrais, na subcategoria C3, sujeita nos termos do artigo 75.º. Apresentam-se também, espaços de ocupação turística e espaços de uso especial- usos específicos de recreio, lazer e turismo, sujeitos nos termos do artigo 57.º e do artigo 89.º, respetivamente.

Salienta-se ainda, a existência de uma Unidade Operativa de Planeamento e Gestão (UOPG)- UOPG n.º 6- Terroso, sujeita nos termos do artigo 112.º do regulamento do PDM. Esta área tem como objetivo o reforço e alargamento do centro de Terroso²⁶.

No que concerne às condicionantes da ARU3, há que considerar as seguintes condicionantes identificadas na Planta de Condicionantes do PDM: Cidade de Terroso- Dec. N.º 44075, de 5 de dezembro de 1961.

²⁵ Artigo n.º 106

²⁶ Artigo 112.º

3.3.3.2 O Plano de Urbanização da Póvoa de Varzim (PU)

O Plano de Urbanização da Póvoa de Varzim, ratificado pelo Resolução do Conselho de Ministros n.º 15/2006 de 27 de janeiro, alterado pela deliberação da Assembleia Municipal de 31 de março de 2011, publicada no Diário da República, 2.ª série, n.º 76, através do Aviso n.º 9222/2011, de 18 de abril, estabelece o regime do uso do solo na área por ele abrangida, delimitada na Planta de Zonamento, e define a organização espacial da cidade da Póvoa de Varzim (Anexo 8).

Na área por ele abrangida, orienta a elaboração de Planos de Pormenor, outros estudos urbanísticos e demais regulamentações municipais com aplicação direta no desenvolvimento de “unidades de execução” e em sede dos procedimentos de controlo prévio das operações urbanísticas.

Em análise ao Património, o seu regulamento integra os conjuntos, bandas edificadas, edifícios, espaços livres ou elementos pontuais, incluindo os bens culturais classificados ou em vias de classificação, cujas características morfológicas, ambientais, arquitetónicas ou arqueológicas se pretendam preservar e como tal sejam identificados²⁷. Tal como no Plano Diretor Municipal, o documento defende a salvaguarda e valorização do património²⁸, preservando o carácter e os elementos determinantes que constituem a sua imagem - sem prejuízo da sua adaptação, quando possível, à vida contemporânea, condicionando a transformação do seu espaço envolvente. Em complemento, consta em anexo ao regulamento um inventário que contém a descrição sumária dos conjuntos, bandas edificadas, edifícios, espaços livres ou elementos pontuais já selecionados como património.

O uso do solo abrange duas classes de espaços²⁹: o solo urbano (cidade da Póvoa de Varzim -perímetro urbano assinalado na planta de zonamento) e solo rural (dois espaços agrícola-florestais, situados um a sul e outro a norte da cidade).

Consideram-se elementos estruturantes da cidade³⁰, a presente área central (identificada por T1, T2 e T3 na planta de zonamento), a Estrutura Viária, a Estrutura Ecológica, os grandes Espaços Escolares e Desportivos, e os centros locais para cada uma das “Partes da Cidade”.

Para a organização da cidade e efeitos regulamentares, o solo é dividido em categorias como: Estrutura Viária, Estrutura Ecológica, Zonas de Equipamentos, Zonas Terciárias, Zonas de Atividades e Zonas Habitacionais, considerando pretendido uma mistura funcional em toda a área da cidade.

Todas as urbanizações, edificações, infraestruturas, equipamentos e espaços verdes a erigir na área do PUPV devem visar a melhoria formal e funcional do espaço onde se inserem, estabelecendo o regulamento, os princípios e objetivos, mas também índices urbanísticos e outras regras qualitativas³¹.

²⁷ Artigo n.º 5

²⁸ Artigo n.º 7

²⁹ Artigo n.º 26

³⁰ Artigo n.º 27

³¹ Artigo n.º 82

No âmbito das políticas municipais de solos, o diploma refere que estas devem visar o desenvolvimento harmonioso do território, devendo procurar a articulação espacial e temporal e o equilíbrio de custos/benefícios nos processos de construção de infraestruturas e edifícios, a dinamização de iniciativas urbanísticas e de construção do setor privado e cooperativo, orientando-os para áreas de intervenção prioritária - que devem ser definidas ao longo do tempo - a adoção de mecanismos tendentes à efetiva construção nos terrenos destinados a esse fim (que estejam infraestruturados e não construídos), a constituição de uma base de terrenos que permita assegurar os mecanismos per equativos, uma política social e de desenvolvimento e uma intervenção supletiva no mercado fundiário, a promoção de programas de habitação social e/ou a custos controlados, de forma direta ou indireta, com aquisição/disponibilização de terrenos para o efeito.

No que diz respeito à articulação com as respetivas áreas de reabilitação urbana, em entrevista sobre o tema, o entrevistado [2] refere:

“Na altura em que os planos de gestão territorial em vigor foram elaborados, em especial os PDM de 1ª geração, pouca atenção era dada à reabilitação urbana, no sentido estrito do termo, sendo que os regulamentos se reportavam, quanto muito aos aspetos de salvaguarda dos centros históricos. Ao contrário, atualmente, esta temática está na ordem do dia dos atores que direta ou indiretamente intervêm no território. Embora o regime jurídico da reabilitação urbana estabeleça o enquadramento para os programas e planos estratégicos necessários às respetivas intervenções, seria importante que tal fosse efetuado de forma articulada com os planos de gestão territorial. Nesse sentido, importa acautelar que esta matéria seja devidamente enquadrada na próxima revisão dos PMOT’s.”

Entrevistado [2].

3.3.3.3. Plano Estratégico de Desenvolvimento Urbano 2020 (PEDU 2020)

Assegurado em financiamento pelo Programa Operacional da Assistência Técnica (POAT), cofinanciado pelo FEDER³², do quadro estratégico Nacional (QREN) nos termos do Comitê Público, abrange potencialmente todo o território Concelhio de cada um dos Municípios identificados no Anexo I do Aviso EIDT-99-2015-03, o PEDU serve de instrumento de programação que suportará a contratualização com as autoridades urbanas. Ou seja, os municípios dos centros urbanos de nível superior, previstos nos Programas Operacionais Norte, Centro, Lisboa e Alentejo, que pretendam mobilizar para efeitos de financiamento as prioridades de investimento (PI) previstas no Eixo Urbano desses PO- mobilidade urbana sustentável, regeneração urbana ou regeneração urbana associada a comunidades desfavorecidas - devem elaborar um Plano Estratégico de Desenvolvimento Urbano.

³²O Fundo Europeu de Desenvolvimento Regional, deve contribuir para reduzir as disparidades entre os níveis de desenvolvimento das várias regiões e os atrasos das regiões menos favorecidas. (CE, 2017), acesso a 18 de junho de 2017.

Na tabela seguinte apresenta-se a designação dos Eixos PO, por localização, PI e Fundo. O caso de estudo, nomeadamente o Concelho da Póvoa de Varzim, insere-se no PO Norte, destacando-se assim as seguintes prioridades de investimento.

- P.I.4.5 - Contempla ações que contribuam para a mudança de paradigma da mobilidade sustentável promovendo estratégias de baixo teor de carbono para todos os tipos de territórios, nomeadamente zonas urbanas, incluindo a promoção de mobilidade urbana multimodal sustentável e medidas de adaptação relevantes para a atenuação;
- P.I.6.5 - Adoção de medidas destinadas a melhorar o ambiente urbano, a revitalizar as cidades, recuperar e descontaminar zonas industriais abandonadas, incluindo zonas de reconversão, a reduzir a poluição do ar e a promover medidas de redução de ruído. Conjuga a componente de reabilitação do edificado com a componente de revitalização social, económica e ambiental das áreas urbanas;
- P.I.9.8 - A concessão de apoio à regeneração física, económica e social das comunidades desfavorecidas em zonas urbanas e rurais através de intervenções de requalificação do espaço público e edificado, apostando na inclusão das comunidades desfavorecidas com especial enfoque na população idosa, comunidades ciganas e desempregados de longa duração.

Tabela 15- Programas operacionais e eixos urbanos

PO	Designação do Eixo do PO	PI	Fundo
PO Norte	Eixo 5 – Sistema Urbano	4.5	FEDER
		6.5	FEDER
		9.8	FEDER
PO Centro	Eixo 9- Reforçar a rede urbana (Cidades)	4.5	FEDER
		6.5	FEDER
		9.8	FEDER
PO Lisboa	Eixo 8- Desenvolvimento urbano sustentável	4.5	FEDER
		6.5	FEDER
		9.8	FEDER
PO Alentejo	Eixo 4- Desenvolvimento urbano sustentável	4.5	FEDER
		6.5	FEDER
		9.8	FEDER

Fonte: CMPV (2015d)

No âmbito da regeneração urbana, o plano refere a *“necessidade de promover um desenvolvimento urbano inteligente e sustentado que entenda a regeneração urbana numa pluralidade de vertentes, e que conjugue a regeneração física com o desenvolvimento sustentável das funções culturais, sociais, ambientais e económicas; que promova o urbano de modo autêntico e sustentável, incluindo cada vez mais a regeneração do espaço edificado utilizando técnicas de construção mais sustentáveis; que garanta a regeneração do edificado como elemento fundamental para um ambiente urbano qualificado, e onde a preservação da sua autenticidade e da sua história se revela fundamental; que promova o desenvolvimento urbano sustentado nas relações de proximidade dos agentes de desenvolvimento social e económico ; que articule o potencial económico associado à dinâmica empresarial do território, às potencialidades turísticas e ao know-how específico que suporta as suas atividades”*(CMPV, 2015d).

Em termos gerais, o plano exibe uma variedade de indicadores que refletem o estudo do termo atual da Regeneração Urbana tido em consideração no debate teórico, explorando o contexto social, económico, ambiental e governamental.

A estratégia do PEDU da Póvoa de Varzim procura dar resposta aos grandes desafios do desenvolvimento urbano do município, integrando as orientações estratégicas dos instrumentos programáticos mais relevantes em termos de definição das políticas urbanas. Assim sendo, a estrutura do PEDU é composta pelos seguintes eixos estratégicos:

1. Promover uma abordagem à Regeneração Urbana-(PI 6.5);
2. Promover a Mobilidade Sustentável;
3. Promoção da Inclusão Social-(PI 9.8);

Tendo em conta os objetivos da presente dissertação, serão abordados neste contexto, apenas o eixo 1 e 3.

De modo a promover a Regeneração Urbana, pretende-se estimular a população através do reforço da oferta do mercado habitacional, promover a identidade e urbanidade da cidade, assim como o desenvolvimento funcional, cultural e social através da interação de diversos atores (associativos, públicos e privados), a reabilitação urbana, a atratividade turística, a atratividade do centro urbano e a melhoria da qualidade do ambiente urbano.

No que diz respeito à promoção da Inclusão social, pretende-se regenerar áreas urbanas específicas e apostar na inclusão de comunidades desfavorecidas, com o foco especial na população desfavorecida.

Na tabela seguinte, encontram-se dispostos os eixos estratégicos e os objetivos contemplados pelo PEDU 2020 da Póvoa de Varzim.

Tabela 16- Eixos estratégicos e respetivos objetivos
Fonte: elaboração própria com base em (CMPV, 2015d)

1-Promover uma abordagem à Regeneração Urbana	3-Promoção da Inclusão Social
Estimular a fixação da população, através do reforço da oferta do mercado habitacional e da promoção da identidade e urbanidade da Póvoa de Varzim.	Regeneração das áreas urbanas com problemas específicos, nomeadamente através de intervenções de requalificação do espaço público e edificado.
Promover o desenvolvimento funcional, cultural e social do tecido urbano através de soluções conjuntas e ajustadas aos atores (associativos, públicos e privados), considerando a memória coletiva dos lugares e a integração paisagística.	
Promover a reabilitação urbana, através da valorização do edificado, da qualificação dos equipamentos e do espaço público e da reconversão de zonas industriais abandonadas.	Aposta na inclusão das comunidades desfavorecidas com especial enfoque na população idosa, comunidades ciganas e desempregados de longa duração.
Promover a atratividade turística da Póvoa de Varzim, articulando a vocação balnear com a identidade dos lugares através da valorização patrimonial e cultural e as de suporte às atividades económicas.	
Promover a atratividade do centro urbano a novos investimentos privados.	
Melhorar a qualidade do ambiente urbano através da valorização e expansão das estruturas verdes municipais.	

Em complemento ao documento PEDU 2020, apresenta-se o Plano de Ação de Regeneração Urbana (PARU) do município da Póvoa de Varzim, que incide nas três áreas de reabilitação urbana anteriormente descritas. A ARU 1 - Cidade, que engloba a totalidade da cidade da Póvoa de Varzim, a ARU 2 - Bairro da Matriz/Praça do Almada, incorporando a área urbana central respeitante à génese do povoado da Póvoa de Varzim, e a ARU 3 - Núcleo Antigo de Terroso, localizado a 6 km do centro da cidade, e cuja importância remonta à Pré-História.

No que diz respeito à regeneração urbana das ARU's, a estratégia definida no plano consiste em envolver a sustentabilidade das intervenções propostas, respeitar a manutenção da identidade e singularidade das áreas objeto de reabilitação e valorizar a originalidade das propostas que visem a sua revitalização e dinamização. Na sua justificação entende-se que a regeneração destes núcleos passará pela promoção da identidade da urbanidade da Póvoa de Varzim.

3.3.4. INSTITUIÇÕES E PARCERIAS NA REABILITAÇÃO URBANA

No capítulo dois foram abordados aspetos correspondentes à dimensão de governança que, segundo a literatura, engloba as estruturas formais do Estado (a constituição, as instituições representativas e maioritárias e os níveis de governo, o sistema jurídico e judiciário), mas também as redes mais amplas através das quais o poder flui e é atribuído a uma determinada sociedade (instituições da sociedade civil e do setor privado).

A implementação de estratégias de reabilitação urbana no município da Póvoa de Varzim diz respeito à Divisão de Gestão de Projetos (DGP), responsável pela gestão e implementação de operações de reabilitação urbana a implementar no território. A DGP pretende coordenar, dirigir e articular-se com as entidades privadas de modo a garantir uma ligação privilegiada com diversos atores-chave.

Tendo em conta as entrevistas efetuadas, no que concerne ao processo de comunicação entre agentes públicos e privados o entrevistado [2] refere:

“A comunicação entre os agentes públicos, designadamente o município, e os privados, até ao momento, tem resultado de contactos pontuais com os requerentes de processos de reabilitação.” Entrevistado [2]

A lógica de articulação entre as políticas públicas de promoção de regeneração urbana e a iniciativa privada é tida em conta. O Plano de Ações contemplado no PEDU 2020 da Póvoa de Varzim orientado para os eixos 1-Promover uma abordagem Integrada à Regeneração Urbana e 3-Promoção à Inclusão Social, apresenta reunidos diversos intervenientes.

O plano prevê uma alocação de um montante a contratualizar com o PO Norte que seja direcionado para o instrumento financeiro de regeneração e reabilitação urbana (IFRRU), que permitirá proporcionar aos particulares e às entidades públicas, sempre que estiverem em causa investimentos geradores de receitas líquidas positivas, melhores condições de acesso ao financiamento e a garantias, de preço e de maturidades na mobilização de financiamentos bancários, potenciando assim a participação privada na concretização de estratégia de regeneração.

No Plano de Ação de Regeneração Urbana, por exemplo, prevê-se como entidades responsáveis o município e o envolvimento de privados no âmbito da reabilitação de edifícios de propriedade privada (Anexo 9).

Já no Plano de Ação integrado para comunidades desfavorecidas fazem parte diversos atores, nomeadamente associações particulares de solidariedade - como o Instituto Maria da Paz Varzim, o MAPADI, a Santa Casa da Misericórdia da Póvoa de Varzim, A Beneficente-Associação de Solidariedade e o centro Social Monsenhor Pires Quesado. Participam, ainda, entidades privadas sem fins lucrativos de modo a agilizar e articular as intervenções no território (Anexo 10).

Segundo o entrevistado [2]:

“Quer da parte do município quer da parte das entidades locais existe a maior abertura para o estabelecimento de parcerias – o que aliás acontece frequentemente. Os entraves que possam ocorrer têm unicamente a ver com constrangimentos financeiros relativos aos financiamentos necessários à execução de investimentos”. Entrevistado [2]

No que concerne à relação com a comunidade, o município disponibiliza o acesso a informação online³³ que contempla as estratégias de reabilitação urbana, a informação relativa à delimitação de áreas e os incentivos fiscais atribuídos. Sobre esta temática, em discussão sobre a participação da comunidade nas estratégias de regeneração urbana, o entrevistado [2] refere:

“A influência dos cidadãos na decisão, em qualquer processo de Planeamento e Gestão do Território, está acautelada pela legislação em vigor. No entanto, verifica-se que a participação dos cidadãos se limita, na maioria dos casos, às sessões públicas de esclarecimento (discussão pública), analisando os processos numa perspetiva individual, isto é, na perspetiva do seu interesse no mesmo procedimento, e não – como seria desejável – no âmbito do interesse público, tendo em vista os objetivos e a estratégia que se pretende alcançar com o procedimento. Esta situação é extensível a todos os atos de intervenção no território e, consequentemente, a qualquer processo de regeneração urbana.”
Entrevistado [2]

3.3.5. INCENTIVOS FISCAIS E FINANCIAMENTO

De acordo com os termos estabelecidos no Regime Jurídico de Reabilitação Urbana (RJRU), a delimitação de uma ARU obriga à definição pelo Município de benefícios fiscais associados aos impostos municipais, nomeadamente o imposto municipal sobre imóveis (IMI) e o imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis (IMT). Conferindo ainda aos proprietários e titulares de outros direitos ónus e encargos sobre os edifícios ou frações nela compreendidos, o direito de acesso aos apoios e incentivos fiscais e financeiros à reabilitação urbana, nomeadamente em sede de Imposto sobre o valor acrescentado (IVA), imposto sobre o rendimento de pessoas singulares (IRS) e Imposto sobre o rendimento de pessoas coletivas (IRC).

Nos seguintes termos, associado aos impostos municipais, é concedida a isenção ou redução em 50% do IMI e do IMT, por um período de 5 anos. Para o interessado poder usufruir da isenção de IMI e IMT, após a realização de ação de reabilitação, o estado de conservação deverá subir três níveis de conservação para a ARU 1 e dois níveis de conservação para a ARU 2 e ARU 3. A redução de 50% do IMI e IMT é uma medida exclusiva para a ARU 1 e o interessado, após a realização de ação de reabilitação, deverá fazer subir dois níveis do estado de conservação do edifício. Ainda associado a impostos municipais, concede-se a redução em 50% das taxas municipais inerentes às operações urbanísticas, como medida excecional para a ARU 2 e ARU 3.

No que concerne a apoios e incentivos fiscais e financeiros, é disponibilizado para o total das três Áreas de Reabilitação Urbana, IVA a taxa reduzida (6%), isenção de IRC, dedução à coleta para efeitos de liquidação de IRS e tributação de IRS à taxa autónoma de 5%.

Sobre este tema, o Entrevistado [1] afirma:

“Os incentivos fiscais atribuídos resultam da sua previsibilidade no regime jurídico da reabilitação urbana, designadamente os associados aos impostos municipais - IMI e IMT, bem como a redução do IVA, do IRS e do IRC. No caso das ARU's 2 e 3, acresce, como medida adicional, a redução em 50% das taxas municipais.” Entrevistado [1]

³³ Disponível para consulta em: <http://www.cm-pvarzim.pt/areas-de-atividade/urbanismo/areas-de-reabilitacao-urbana>, acesso a 29 de maio de 2017

Deste modo, a proposta concebida pelo município no âmbito do estabelecido no estatuto de benefícios fiscais, associados aos impostos municipais e no âmbito do direito do acesso aos apoios e incentivos fiscais e financeiros à reabilitação urbana (benefícios consagrados no Estatuto de Benefícios Fiscais (EBF) e no código do IVA, encontra-se descrita na tabela 9.

Tabela 17- Quadro de benefícios fiscais nas ARU's (1, 2 e 3)
Fonte: elaboração própria com base em (CMPV, 2015d)

Associados aos impostos municipais	Associado a apoios e incentivos fiscais e financeiros
Isenção, ou redução ³⁴ em 50%, do IMI por um período de cinco (5) anos os prédios urbanos sujeitos a ações de reabilitação, contados a partir do ano, inclusive, da conclusão dessa reabilitação ³⁵ . Este benefício pode ser renovado por um período adicional de cinco (5) anos, mediante deliberação da Assembleia Municipal, que define o seu âmbito e alcance, nos termos do n.º 2 do artigo 12.º da Lei das Finanças Locais.	IVA à taxa reduzida (6%) para as empreitadas de reabilitação urbana realizadas em imóveis ou em espaços públicos.
Isenção, ou redução em 50%, do IMT nas aquisições de prédios urbanos ou de frações de prédios urbanos destinados exclusivamente a habitação própria e permanente na primeira transmissão onerosa do prédio reabilitado. Este benefício está dependente de deliberação da Assembleia Municipal, que define o seu âmbito e alcance, nos termos do n.º 2 do artigo 12.º da Lei das Finanças Locais.	Isenção de IRC para os rendimentos obtidos com fundos de investimento imobiliário, desde que tenham sido constituídos entre 1 de janeiro de 2008 e 31 de dezembro de 2013 e pelo menos 75% dos seus ativos sejam bens imóveis sujeitos a ações de reabilitação.
Redução em 50% das taxas municipais ³⁶ inerentes às operações urbanísticas definidas nas secções I e II do RMUE (anexo 11), cobradas no âmbito dos processos relativos a obras de reabilitação, nos termos definidos no RJRU.	Dedução à coleta para efeitos de liquidação de IRS até ao limite de 500€ de 30% dos encargos suportados pelo proprietário relacionados com a reabilitação dos imóveis. Tributação de IRS à taxa autónoma de 5% de mais-valias decorrentes da alienação de imóveis reabilitados. Tributação de IRS à taxa autónoma de 5% de rendimentos prediais decorrentes do arrendamento de imóveis reabilitados.

³⁴ Para o interessado poder usufruir da redução de 50% de IMI e IMT, o estado de conservação do edifício deverá subir 2 níveis após a realização da ação de reabilitação (EBF artigo 71, n.º 22) -Exclusivo para a ARU 1.

³⁵ Para o interessado poder usufruir da isenção de IMI e de IMT, o estado de conservação deverá subir três níveis para a ARU 1 e dois níveis na ARU 2 e ARU 3, após a realização da ação de reabilitação.

³⁶ Exclusivo para ARU's 2 e 3 como medida adicional de incentivo, ao abrigo do disposto no Regime Jurídico da Reabilitação Urbana.

3.4. SÍNTESE

O caso de estudo tem como objetivo primordial contribuir para a compreensão das quatro dimensões anteriormente estudadas, tidas como fundamentais, agora enquadradas nas estratégias de regeneração urbana do Município da cidade da Póvoa de Varzim.

Inicialmente, a análise documental do Novo Regime Jurídico da Reabilitação Urbana permitiu verificar que o documento apresenta objetivos diversos, nomeadamente no que diz respeito a assegurar a degradação física dos edifícios e espaços públicos, proteger o património, promover a sustentabilidade ambiental, cultural e social. Por outro lado, esta diversidade difere da definição a que está sujeita a Área de Reabilitação Urbana que, segundo o diploma, remete para a degradação do edificado, para condições de uso, solidez, segurança, estética e salubridade e pode abranger áreas de centros históricos, património cultural imóvel classificado ou em vias de classificação e respetivas zonas de proteção, áreas urbanas degradadas ou zonas urbanas consolidadas.

Sobre a aprovação de Áreas de Reabilitação Urbana, o diploma obriga à respetiva entidade gestora a promover a operação de reabilitação urbana, simples ou sistemática, e à definição de benefícios fiscais associados a impostos municipais sobre o património (IMI/IMT).

No que concerne à recente iniciativa de regeneração urbana do município da cidade da Póvoa de Varzim, a estratégia tem como foco principal dotar o perímetro total da cidade, contribuindo para a coesão da totalidade do território atribuindo especial atenção ao declínio do núcleo central e de áreas de valor patrimonial.

Dos instrumentos de planeamento utilizados, destacam-se os documentos Plano de Urbanização, Plano Diretor Municipal e Plano Estratégico de Desenvolvimento Urbano dispostos pela cronologia crescente de elaboração. O Plano de Urbanização e o Plano Diretor Municipal contemplam, entre outros aspetos, considerações referentes à gestão territorial de âmbito regulamentar, enquanto que o Plano Estratégico de Desenvolvimento Urbano: PEDU 2020 atua como instrumento de planeamento - estando diretamente orientado para a estratégia de regeneração urbana.

No decorrer da análise ao caso de estudo, e tendo por base algumas considerações das entrevistas, denota-se uma interação entre diversos agentes e instituições no desenvolvimento da estratégia de regeneração urbana, mostrando-se o município capaz de promover o desenvolvimento de parcerias e estabelecer relações em prol de objetivos de interesse à regeneração urbana.

Por último, o município dispõe de quadros de incentivos fiscais para cada uma das Áreas de Reabilitação Urbana definidas, acumulando diferenças entre os mesmos permitindo adequar os benefícios às necessidades de cada área.

4. CONCLUSÕES

“A cidade está sempre concluída e, ao mesmo tempo, nunca está. Sempre em atualização constante e a melhorar-se a si mesma. Temos de perguntar, de forma crítica, a quem pertence, quem planeia e quem faz a cidade. No fim de contas, quantos mais ombros carregarem a cidade, mais resiliente esta se torna.”

Saskia Beer, in *Smart Cities: Cidades Sustentáveis*, 2016

4.1 NOTA INTRODUTÓRIA

O presente capítulo dedica-se à exposição de uma análise resultante da dualidade entre a revisão teórica previamente efetuada e o caso de estudo da cidade da Póvoa de Varzim. Pretende-se, desta forma, evidenciar possíveis lacunas ou insuficiências resultantes e tecer considerações relevantes. Acrescenta-se a este estudo recomendações e possíveis desenvolvimentos futuros.

4.2. DISCUSSÃO DE RESULTADOS

No início do capítulo 3 tecem-se algumas considerações em torno do atual Regime de Reabilitação Urbana. Uma das questões que merece atenção relaciona-se com a incoerência apresentada entre a definição que é tida por Área de Reabilitação Urbana e os objetivos previamente definidos pelo diploma. Isto é, a definição que impõe a delimitação apresenta como foco características morfológicas do território, esquecendo assim a articulação com a sustentabilidade ambiental, cultural e socioeconómica dos espaços tidas em consideração nos objetivos do próprio regime.

No que concerne aos resultados do caso de estudo, considerou-se pertinente a sua análise em pontos específicos, neste caso associados às dimensões tidas como fundamentais. O texto seguinte apresenta-se sobre essa divisão articulando o caso de estudo com a base teórica.

▪ Seletividade de Áreas de Regeneração Urbana

O Município da Cidade da Póvoa de Varzim considerou oportuno a delimitação de três Áreas de Reabilitação Urbana. A estratégia, em termos genéricos, consiste na delimitação de uma Área principal que abrange a totalidade da cidade à qual se acrescentam outras duas Áreas de Reabilitação Urbana: no centro da cidade e em área exterior à cidade, respetivamente.

Tendo em consideração os critérios utilizados na delimitação, apresentam-se como justificação:

- a) Área de Reabilitação Urbana 1 – Cidade: aspetos de âmbito morfológico associados a requalificação física do edificado e dos espaços urbanos salientando-se a valorização patrimonial, a eficiência energética e as condições de mobilidade; âmbito económico associados à recuperação de espaços urbanos obsoletos promovendo o seu potencial para atrair funções urbanas e à promoção de atividade económica no setor da construção civil e em complemento o objetivo de fomentar o turismo a cultura e o lazer.
- b) Área de Reabilitação Urbana 2 – Bairro da Matriz/Praça do Almada: aspetos de âmbito morfológico – associados a requalificação física do edificado e dos espaços urbanos salientando-se também a valorização patrimonial; âmbito económico associados a promoção de atividade económica no setor da construção civil e ao objetivo de fomentar o turismo.
- c) Área de Reabilitação Urbana 3 – Núcleo Antigo de Terroso: aspetos de âmbito morfológico associados à requalificação física do edificado e dos espaços urbanos, salientando-se a valorização patrimonial.

Em contrapartida, a abordagem teórica desta investigação permite concluir que grande ênfase é dado a critérios de ordem social, como por exemplo a oferta de habitação adequada, a segurança e a educação, que se revelam um pouco esquecidas pelos critérios de delimitação considerados pelo Município.

No que concerne à abordagem territorial, a estratégia de delimitar uma área que abrange a totalidade da cidade vai de encontro às considerações teóricas - que afirmam que as estratégias de regeneração urbana à escala local desenvolvem diversos benefícios quando acompanhadas de intervenções políticas a uma escala espacial mais ampla, respondendo à necessidade de coesão e salvaguardando possíveis medidas de exclusão.

Em complemento a esta abordagem acrescenta-se uma análise referente à delimitação das três Áreas de Reabilitação Urbana fazendo-se comparar alguns indicadores com a média do concelho. O objetivo principal desta análise serve apenas para complementar a estratégia definida pelo município, na tentativa de justificar ou não os critérios utilizados na delimitação das Áreas de Reabilitação Urbana e, ainda, acrescentar informação que possa contribuir para o desenvolvimento futuro de estudos ou de Operações de Reabilitação Urbana a realizar nas respetivas áreas.

Observando os dados em anexo 5, dispostos para as Áreas de Reabilitação Urbana, denota-se uma aproximação entre os resultados do concelho e a Área de Reabilitação Urbana 1 referente à cidade o que era de esperar. Por outro lado, observando os dados das Áreas de Reabilitação Urbana 2 e 3 conclui-se que, de uma forma geral, existem variações significativas em comparação com a média do concelho no que concerne ao emprego, à degradação física e ao envelhecimento da população que justificam a delimitação e uma intervenção integrada de ações.

Em anexo 6, acrescenta-se ainda uma análise espacial sobre forma de mapas do concelho, com referência a alguns indicadores. Esta informação permite visualizar a diferenciação existente entre as características do concelho e a delimitação das Áreas de Reabilitação Urbana. De uma forma geral, ainda que exista uma pequena descentralização entre a Área de Reabilitação Urbana 2 e os indicadores apresentados, a estratégia do município ao delimitar uma Área de Reabilitação Urbana que abrange a totalidade da cidade garante que esta diferenciação esteja assegurada, permitindo a coesão entre ambas as áreas. Contudo, sugerem-se estudos mais aprofundados neste sentido que possam contribuir para a eficiência das futuras intervenções.

▪ **Articulação com os diversos Instrumentos de Planeamento**

A análise documental dos principais diplomas utilizados pelo Município da Póvoa de Varzim permitiu concluir que, no geral, existe insuficiente articulação com as atuais estratégias de regeneração urbana nomeadamente do que diz respeito com a articulação dos Planos de Gestão Urbanística. Tal facto deve-se, entre outras questões, à cronologia de elaboração dos seguintes diplomas. O Plano Diretor Municipal e o Plano de Urbanização, por exemplo, tecem objetivos e considerações que podem estar relacionadas com as estratégias de regeneração urbana - embora não exista uma definição propriamente dita para a sua articulação.

Em contrapartida, o recente Plano Estratégico de Desenvolvimento Urbano- PEDU 2020, contempla a definição de eixos estratégicos que incidem sobre as Áreas de Reabilitação Urbana, apresentando um conjunto de ações previstas de financiamento que constituem uma abordagem à Regeneração Urbana e à Promoção da Inclusão Social.

Efetivamente, tais características apresentadas sugerem uma forte componente estratégica e um papel significativo para o Planeamento, mas denota-se uma divergência entre as políticas definidas no PEDU 2020 e as que contemplam os instrumentos e regulamento do planeamento existente. Tal facto vai de encontro a considerações teóricas previamente analisadas.

▪ **Envolvimento de diversos Agentes, Instituições e Parcerias**

Relativamente ao envolvimento de diversos atores nas estratégias de regeneração urbana do Município da cidade da Póvoa de Varzim, destaca-se o envolvimento da comunidade e de diversas instituições e parcerias.

No que concerne à participação da comunidade, esta está acautelada pela legislação em vigor, limitada na maioria dos casos à discussão pública, sobre o ponto de vista do interesse individual e não enquanto interesse público. Embora não tivesse sido feito um esclarecimento público sobre a delimitação das Áreas de Reabilitação Urbana, a informação é disponibilizada em balcão de atendimento e em portal online, contemplando diversos conteúdos esclarecedores em torno das estratégias de regeneração urbana.

Já a mobilização entre agentes públicos e privados resulta de contactos pontuais com os requerentes de processos de reabilitação urbana, resultando frequentemente a formação de parcerias.

As parcerias estabelecidas vão de encontro ao pré-estabelecido no Plano de Ações. No exemplo do Plano de Ação para a Regeneração Urbana (Anexo 9), o município prevê o envolvimento com o setor privado no âmbito da reabilitação de edifícios de propriedade privada. Em contrapartida, o Plano de Ação Integrado para comunidades desfavorecidas (Anexo 10) pré-estabelece o envolvimento com associações particulares de solidariedade e outras entidades privadas sem fins lucrativos.

De acordo com o apresentado na investigação teórica, as parcerias em desenvolvimento inserem-se no grupo de parcerias para a inclusão orientadas para áreas específicas e com o objetivo de atrair a comunidade excluída. Quanto às tipologias, surgem parcerias de desenvolvimento e empreendimento conjunto ou por parcerias de desenvolvimento de confiança, centradas essencialmente na comunidade com o objetivo de criar benefícios comunitários operando a um nível programático.

Pode-se constatar que o município disponibiliza vantagens para o desenvolvimento de parcerias diversas, estando as principais dificuldades relacionadas apenas com constrangimentos financeiros relativos aos financiamentos necessários à execução de investimentos.

Esta consideração vai de encontro à justificação para estratégias orientadas para áreas específicas que considera que estas intervenções agem como mecanismos facilitadores para a implementação de políticas integradas, onde interagem diversos atores e intervenientes e se desenvolvem novas parcerias.

▪ Incentivos Fiscais

Por último, a delimitação das Áreas de Reabilitação Urbana obriga à definição pelo Município de benefícios fiscais associados aos impostos municipais, nomeadamente ao imposto municipal sobre imóveis (IMI) e o imposto municipal sobre transmissões onerosas de imóveis (IMT), podendo ainda ser constituído direito ao acesso a apoios e incentivos fiscais e financeiros à reabilitação, nomeadamente em sede de Imposto sobre o valor acrescentado (IVA), imposto sobre o rendimento de pessoas singulares (IRS) e Imposto sobre o rendimento de pessoas coletivas (IRC).

Nos seguintes termos, o município definiu para cada uma das ARU's delimitadas um quadro de benefícios fiscais que foram descritos no capítulo 3, estando estes incentivos em conformidade com as exigências estabelecidas pelo Regime Jurídico da Reabilitação Urbana atual e as disposições tributárias nacionais (Anexo 2), acrescentando-se uma medida adicional referente às taxas municipais inerentes às operações urbanísticas dispostas no Regulamento Municipal da Urbanização e Edificação.

Tendo em consideração a descrição efetuada anteriormente, realça-se a existência de uma diferença entre os incentivos definidos para a Área de Reabilitação Urbana 1 correspondente ao total do perímetro da cidade, e os incentivos idênticos definidos para a ARU's 2 e 3 (centro e área de valor patrimonial, respetivamente).

Desta forma, as Áreas de Reabilitação Urbana 2 e 3 beneficiam da total isenção no que concerne ao IMI e IMT e ainda dispõe da redução em 50% de taxas municipais inerentes às operações urbanísticas. Estas vantagens coincidem com a ambição do município de constituir a coesão entre as áreas, promovendo especial atenção às necessidades de reverter o declínio de áreas emergentes sem que a restante área urbanizada seja excluída.

Estas medidas vão de encontro às considerações analisadas no capítulo 2, salientando-se três pontos importantes:

- A necessidade de garantir políticas a uma escala espacial mais ampla, abrangendo a totalidade da área da cidade, a favor da inclusão e prevenindo processos de gentrificação;
- A implementação de incentivos fiscais acompanhados por outras medidas como ações de reabilitação urbana no espaço público e no edificado;
- Foco específico nas condições das áreas em causa, dando especial atenção às áreas em declínio emergente.

Os modelos anglo-saxónicos estudados no capítulo 2 devem ser tidos em conta, na medida em que muito se assemelham à implementação dos atuais incentivos.

O modelo Irlandês, por exemplo, traduz as medidas na dedução de imposto sobre o rendimento (IRS e IRC) aplicadas em *disadvantage areas* que coincidem com as atuais ARU. O modelo Canadano, por sua vez, pode ser equiparado às atuais “Taxas pela realização, manutenção e reforço de infraestruturas urbanísticas” diferido do DCC uma vez que atua apenas na realização, manutenção e reforço das infraestruturas. Já o TIF pode ser equiparado ao Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI) e as áreas correspondentes às atuais ARU. De forma a alertar a investigação sobre este tema, encontra-se no anexo 1 um estudo elaborado pelo autor (Ribeiro, 2005), que dispõe de vantagens e desvantagens dos modelos descritos.

4.3. RECOMENDAÇÕES E DESENVOLVIMENTOS FUTUROS

No âmbito da presente dissertação considera-se oportuno referir que um complemento à investigação efetuada passa pela realização de entrevistas a outros agentes, por forma a acrescentar informação com maior detalhe sobre as dimensões tidas como fundamentais.

No que concerne aos objetivos da investigação recomenda-se:

- O repensar da legislação, nomeadamente no que se refere aos critérios de delimitação sobre a ARU, de modo a promover considerações sobre diversos contextos integrados que caracterizam a Regeneração Urbana; e solucionar questões relativas à articulação com os instrumentos de Planeamento.
- Utilização por parte do Município de Sistemas de Informação Geográfica eficazes capazes de constituir uma ferramenta essencial na fase de diagnóstico das futuras Operações de Reabilitação Urbana, para que as intervenções futuras sejam adequadas e correspondam às necessidades demográficas e socioeconómicas das áreas em causa.
- Promover a cidadania e a participação pública no conjunto das estratégias de regeneração urbana. Por exemplo, fomentar espaços de debate tais como fóruns ou plataformas online sobre as futuras intervenções.
- Análise sobre os incentivos fiscais e a influência de tais medidas nos indicadores demográficos e socioeconómicos, perspetivando estudos neste âmbito. Sugere-se como possível desenvolvimento futuro da presente dissertação a utilização da informação recolhida e a sua comparação com informação posterior, por exemplo, com recurso aos próximos Censos 2021.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- Adair, A., Berry, J., & McGreal, S. (1994). Investment and private sector residential development in inner-city Dublin. *Journal of Property Valuation and Investment*, 12(1), 47-56.
- Adair, A., Berry, J., & McGreal, S. (2003). Financing property's contribution to regeneration. *Urban Studies*, 40(5-6), 1065-1080.
- Adair, A., Berry, J., McGreal, S., Deddis, B., & Hirst, S. (2000). The financing of urban regeneration. *Land Use Policy*, 17(2), 147-156. doi:[http://doi.org/10.1016/S0264-8377\(00\)00004-1](http://doi.org/10.1016/S0264-8377(00)00004-1)
- Adair, A. S., Berry, J. N., & McGreal, W. S. (1994). Taxation allowances and profiles: Commercial property development in Dublin. *Journal of Property Finance*, 5(1), 9-13.
- Agger, A., & Jensen, J. O. (2015). Area-based Initiatives—And Their Work in Bonding, Bridging and Linking Social Capital. *European Planning Studies*, 23(10), 2045-2061. doi:[10.1080/09654313.2014.998172](https://doi.org/10.1080/09654313.2014.998172)
- Alves, C. (2016). *Reabilitação Urbana: uma prática (de)corrente. O Regime Jurídico da Reabilitação Urbana e a sua aplicação - da instrumentação à intervenção*. (Doutoramento), Universidade da Beira Interior.
- Andersson, R., & Musterd, S. (2005). Area-based policies: a critical appraisal. *Tijdschrift voor economische en sociale geografie*, 96(4), 377-389. doi:[10.1111/j.1467-9663.2005.00470.x](https://doi.org/10.1111/j.1467-9663.2005.00470.x)
- Atkinson, R. (2008). European urban policies and the neighbourhood: an overview. *Proceedings of the ICE-Urban Design and Planning*, 161(3), 115-122.
- Beekmans, J., Ploegmakers, H., Martens, K., & van der Krabben, E. (2015). Countering decline of industrial sites: Do local economic development policies target the neediest places? *Urban Studies*, 53(14), 3027-3047. doi:[10.1177/0042098015603289](https://doi.org/10.1177/0042098015603289)
- Breda Vazquez, I., Conceição, P., & Fernandes, R. (2009). Partnership Diversity and Governance Culture: Evidence from Urban Regeneration Policies in Portugal. *Urban Studies*, 43(10), 2213-2238. doi:[10.1177/0042098009339433](https://doi.org/10.1177/0042098009339433)
- Burgers, J., & Vranken, J. (2003). How to make a successful urban development programme. Experiences from 9 European countries.
- CE. (2010). Europa 2020. Retrieved from http://ec.europa.eu/europe2020/europe-2020-in-a-nutshell/priorities/index_pt.htm
- CE. (2017). Fundo Europeu de Desenvolvimento Regional. Retrieved from http://ec.europa.eu/regional_policy/pt/funding/erdf/
- CMPV. (2015a). *Área de Reabilitação Urbana (ARU) 1. Cidade da Póvoa de Varzim- Memória descritiva e Justificativa e Quadro de Benefícios fiscais*.
- CMPV. (2015b). *Área de Reabilitação Urbana (ARU) 2. Bairro da Matriz/ Praça do Almada- Memória Descritiva e Justificativa e Quadro de Benefícios Fiscais*.
- CMPV. (2015c). *Área de Reabilitação Urbana (aru) 3. Núcleo Antigo de Terroso - Memória Descritiva e Justificativa e Quadro dos Benefícios Fiscais*.
- CMPV. (2015d). *PEDU 2020: Plano Estratégico de Desenvolvimento Urbano da Póvoa de Varzim 2020*.

- CMPV. (2015e). *Plano Diretor Municipal da Póvoa de Varzim*. Publicado pelo aviso n.º2157/2015 nº40 de 26 de Fevereiro de 2015.
- Couch, C., Sykes, O., & Borstinghaus, W. (2011). Thirty years of urban regeneration in Britain, Germany and France: The importance of context and path dependency. *Progress in Planning*, 75, 1-52. doi:10.1016/j.progress.2010.12.001
- Domingues, A., Portas, N., & Marques, T. S. (2007). *Portugal: urban policies or policies with an urban incidence?* : Ashgate Aldershot, Hants.
- EU. (2007). Leipzig Charter on Sustainable European Cities. *Leipzig: European Union*.
- Evans, M., & Syrett, S. (2007). Generating social capital? The social economy and local economic development. *European Urban and Regional Studies*, 14(1), 55-74.
- Glynn, S. (2007). Home Truths: the myth and reality of regeneration in Dundee.
- Group, T. W. B. (2016). Urban population (% of total). Retrieved from http://data.worldbank.org/indicator/SP.URB.TOTL.IN.ZS?contextual=default&end=2015&locations=EU-PT&name_desc=true&start=1960&view=chart&year=2015
- Guy, S., & Henneberry, J. (2000). Understanding Urban Development Processes: Integrating the Economic and the Social in Property Research. *Urban Studies*, 37(13), 2399-2416. doi:doi:10.1080/00420980020005398
- Jacquier, C. (2001). Urban fragmentation and revitalization policies in France: a new urban governance in the making. *Social exclusion, social fragmentation and urban governance*, 321-346.
- Lang, T. (2005). Insights in the British debate about urban decline and urban regeneration. *Erkner, Leibniz-Institute for Regional Development and Structural Planning*, 25, 1-25.
- Lawless, P. (2011). Understanding the Scale and Nature of Outcome Change in Area-Regeneration Programmes: Evidence from the New Deal for Communities Programme in England. *Environment and Planning C: Government and Policy*, 29(3), 520-532. doi:doi:10.1068/c10178
- Lawless, P., & Beatty, C. (2013). Exploring Change in Local Regeneration Areas: Evidence from the New Deal for Communities Programme in England. *Urban Studies*, 50(5), 942-958. doi:doi:10.1177/0042098012458005
- Lovering, J. (2011). The new regional governance and the hegemony of neoliberalism. *Handbook of Local and Regional Development*, Routledge, 581-594.
- LP. (2015). *Declaration of Ministers towards the EU Urban Agenda*. Informal Meeting of EU Ministers Responsible for Territorial Cohesion and Urban Matters Retrieved from https://eu2015.lv/images/news/2015_06_10_EUurbanDeclaration.pdf.
- MAOTE. (2015). *Cidades Sustentáveis 2020*. Governo de Portugal.
- McGreal, S., Berry, J., Lloyd, G., & McCarthy, J. (2002). Tax-based Mechanisms in Urban Regeneration: Dublin and Chicago Models. *Urban Studies*, 39(10), 1819-1831.
- Musterd, S., & Ostendorf, W. (2008). Integrated urban renewal in The Netherlands: a critical appraisal. *Urban Research & Practice*, 1(1), 78-92. doi:10.1080/17535060701795389
- Ostendorf, W. (1992). Ruimtelijk beleid en de spanning tussen economische en sociale doelstellingen. *Wiardi Beckman Stichting; Wonen en werken in een vol land. Regionaal ruimtelijk beleid in Nederland, Wiardi Beckman Stichting, Amsterdam*, 49-67.

- Photography, S. M. (2017). Landscaping in Sunderland – Sunnyside Gardens by Robinson Landscape Design.
- Pugalis, L. (2013). Hitting the target but missing the point: the case of area-based regeneration. *Community Development*, 44(5), 617-634. doi:10.1080/15575330.2013.854257
- Pugalis, L., & McGuinness, D. (2013). From a framework to a toolkit: Urban regeneration in an age of austerity. *Journal of Urban Regeneration & Renewal*, 6(4), 339-353.
- Raco, M. (2005). Sustainable Development, Rolled-out Neoliberalism and Sustainable Communities. *Antipode*, 37(2), 324-347. doi:10.1111/j.0066-4812.2005.00495.x
- Ribeiro, R. V. d. N. M. (2005). *instrumentos Fiscais e Reabilitação urbana*. Universidade do Porto.
- Roberts, P., Roberts, P. W., & Sykes, H. (2000). *Urban Regeneration: A Handbook*: SAGE Publications.
- Roberts, P., Sykes, H., & Granger, R. (2016). *Urban regeneration*: Sage.
- Rodney, B., & Clark, P. (2000). Financing urban regeneration. *Real Estate Finance and Investment Research Paper*(2000.04), 4.
- Savini, F., & Aalbers, M. B. (2016). The de-contextualisation of land use planning through financialisation: Urban redevelopment in Milan. *European Urban and Regional Studies*, 23(4), 878-894. doi:10.1177/0969776415585887
- Shaw, K., & Robinson, F. (2010). Centenary paper: UK urban regeneration policies in the early twenty-first century: Continuity or change? *Town Planning Review*, 81(2), 123-150. doi:10.3828/tpr.2009.31
- Silva, J. M. d. (2012). *Financiamento e Incentivos à Regeneração Urbana*. Retrieved from COMPETE-Programa Operacional Fatores de Competitividade: http://www.pofc.qren.pt/ResourcesUser/2012/Publicacoes/20121130_Financiamento_Incentivos_RegeneracaoUrbana.pdf
- Smith, N. (1996). *The new urban frontier: Gentrification and the revanchist city*: Psychology Press.
- Snape, D., & Stewart, M. (1996). Keeping up the momentum—partnership working in Bristol and the West of England. *Bristol, Bristol Chamber of Commerce and Initiative (unpublished)*.
- Stouten, P. L. (2010). *Changing Contexts in Urban Regeneration: 30 years of modernisation in Rotterdam* (Vol. 8): Techne Press.
- Swyngedouw, E., Moulaert, F., & Rodriguez, A. (2002). Neoliberal urbanization in Europe: Large-scale urban development projects and the New Urban Policy. *Antipode*, 34(3), 542-577. doi:10.1111/1467-8330.00254
- Szreter, S. (2002). The state of social capital: Bringing back in power, politics, and history. *Theory and society*, 31(5), 573-621.
- Tyler, P., Warnock, C., Provins, A., & Lanz, B. (2013). Valuing the Benefits of Urban Regeneration. *Urban Studies*, 50(1), 169-190. doi:doi:10.1177/0042098012452321
- UN. (2014). *World urbanization prospects*: UN.
- URBACT. (2014). *State of the Art on Sustainable regeneration in urban areas, URBACT II*

- van Gent, W. P. C., Musterd, S., & Ostendorf, W. (2009). Disentangling neighbourhood problems: area-based interventions in Western European cities. *Urban Research & Practice*, 2(1), 53-67. doi:10.1080/17535060902727066
- Van Kempen, R. (2000). Big cities policy in the Netherlands. *Tijdschrift voor economische en sociale geografie*, 91(2), 197-203. doi:10.1111/1467-9663.00107
- Vargas, H. C., & de Castilho, A. L. H. (2015). *Intervenções em centros urbanos: objetivos, estratégias e resultados*: Editora Manole.
- Varzim, C. M. P. d. (2015). *PEDU 2020-Plano Estratégico de Desenvolvimento Urbano da Póvoa de Varzim 2020*.

ANEXO 1.

VANTAGENS E DESVANTAGENS DA APLICAÇÃO DE INCENTIVOS FISCAIS

VANTAGENS E DESVANTAGENS DA UTILIZAÇÃO DE INCENTIVOS FISCAIS: DEDUÇÃO NO IMPOSTO SOBRE RENDIMENTO, TRIU E IMI

Tabela 18- Vantagens e desvantagens na utilização de deduções no imposto sobre o rendimento

Vantagens	Desvantagens
Concentração de investimentos.	Especulação imobiliária.
Transformação dos espaços degradados do centro em bairros residenciais, comerciais e de lazer de qualidade.	Problemas de acesso à habitação por parte dos setores da população com menos recursos.
Reforço do sentimento de pertença e do orgulho nas cidades por parte dos residentes.	Investimentos oportunistas, que visam as deduções, em detrimento das vantagens do projeto.
Custo relativamente reduzido para o fisco.	Desarticulação/descoordenação das políticas setoriais a implementar na zona (transportes, infraestruturas, programas de regeneração), devido ao carácter excessivamente centralizador e setorial do modelo institucional.

Fonte: Ribeiro (2005)

Tabela 19- Vantagens e desvantagens na utilização de incentivos a nível da TRIU

Vantagens	Desvantagens
Fomento do investimento privado na zona elegível.	Acréscimo do custo da habitação nas periferias.
Incide apenas sobre os que contribuem para a expansão urbana.	Acesso tardio à habitação própria por parte da população jovem e de menores recursos.
Incentivo ao desenvolvimento de um modelo compacto de cidade que favorece a revitalização das áreas centrais das cidades.	Concentração do mercado de aluguer nos centros tradicionais. Segregação sócio espacial, da população de menores recursos nos centros históricos.

fonte: (Ribeiro, 2005)

Sobre o congelamento do IMI o autor Ribeiro (2005) com base na análise do modelo americano apresenta a seguinte tabela com algumas vantagens e desvantagens previsíveis na sua aplicação.

Tabela 20- Vantagens e Desvantagens do congelamento do IMI

Vantagens	Desvantagens
Não aumenta a carga fiscal dos contribuintes.	Beneficia sobretudo os promotores privados.
Baixos níveis de burocratização.	Especulação imobiliária da zona.
Muito eficaz quer ao nível do desenvolvimento económico das zonas elegíveis, quer do ponto de vista financeiro.	Quando o imposto é descongelado, pode atingir valores inacessíveis para muitos dos residentes, obrigando-os a transferirem-se para zonas mais acessíveis – segregação sócio espacial.
Reabilitação física e social das áreas abrangidas.	Acessível apenas aos municípios ricos que tenham capacidade de endividamento.
Criação de emprego naquelas zonas.	
Inversão do declínio demográfico dos centros históricos.	

Fonte: Ribeiro (2005)

ANEXO 2.

TRIBUTAÇÃO E BENEFÍCIOS FISCAIS DENTRO DOS LIMITES DA ARU

QUADRO RESUMO: TRIBUTAÇÃO E BENEFÍCIOS FISCAIS DENTRO DOS LIMITES DA ARU

Tabela 21- Tributação e Benefícios Fiscais dentro dos limites da ARU

IMI	MEDIDA		FUNDA- MENTAÇÃO LEGAL
	ISENÇÃO	Isenção de imposto por 5 anos para os prédios urbanos objeto de ações de reabilitação podendo esta isenção ser renovada por mais 5 anos. Esta isenção carece de deliberação da Assembleia Municipal.	Art.º71, nº7 e nº19 EBF ³⁷
	REDUÇÃO EM 30% DA TAXA ³⁸ DE IMI	Redução das taxas de IMI em 30% para áreas territoriais de Freguesias ou zonas delimitadas de Freguesias que sejam objeto de operação de reabilitação urbana ou combate à desertificação.	Art.º112, nº6 CIMI ³⁹
	REDUÇÃO EM 20% DA TAXA DE IMI	Redução das taxas de IMI em 20% para os prédios arrendados localizados em áreas territoriais correspondentes a freguesias ou zonas delimitadas de freguesias. Esta isenção pode ser cumulativa com a prevista no art.º 112, nº6 do CIMI.	Art.º112, nº7 CIMI.
	AGRAVAMENTO EM 30% DA TAXA DE IMI	Agravamento das taxas de IMI em 30% para áreas territoriais de Freguesias que sejam objeto de operação de reabilitação urbana ou combate à desertificação	Art.º112, nº6 CIMI
	AGRAVAMENTO NO TRIPLO DA TAXA DE IMI	Agravamento no triplo das taxas de IMI no caso de prédios devolutos há mais de 1 ano e de prédios em ruínas. Verificação/validação a realizar de forma anual e carece de comunicação aos serviços de Finanças.	Art.º112, nº3 CIMI
IMT	ISENÇÃO	Isenção nas aquisições de prédio urbano ou de fração autónoma de prédio urbano destinado exclusivamente a habitação própria e permanente na primeira transmissão onerosa de prédio reabilitado.	Art.º71, nº 8 e nº19 EBF
IRS	DEDUÇÃO À COLETA DE 30% DOS ENCARGOS COM A REABILITAÇÃO COM O LIMITE DE 500 €.	Dedução à coleta, até ao limite de 500,00€ de 30% com os encargos suportados pelo proprietário relacionados com a reabilitação de imóveis localizados em área de reabilitação urbana e recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação ou imóveis arrendados passíveis de atualização da renda nos termos do art.º 27 do NRAU.	Art.º71, nº4 EBF
	TRIBUTAÇÃO DE MAISVALIAS À TAXA 5%	Tributação à taxa de 5%, as mais-valias auferidas, sem prejuízo pelo seu englobamento, quando sejam inteiramente decorrentes da alienação de imóveis, recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação.	Art.º71, nº5 EBF

³⁷ Estatuto de Benefícios Fiscais – EBF - aprovado pelo Decreto-Lei n.º 215/89 de 1 de julho e, alterado pelos seguintes diplomas: Decreto-Lei n.º 198/2001, de 3 de julho; Decreto-Lei n.º 108/2008, de 26 de junho; Lei n.º 64-A/2008, de 31 de dezembro; Lei n.º 10/2009, de 10 de março; Decreto-Lei n.º 185/2009, de 12 de agosto; Decreto-Lei n.º 249/2009, de 23 de setembro; Decreto-Lei n.º 292/2009, de 13 de outubro; Lei n.º 3-B/2010, de 28 de abril; Lei n.º 55-A/2010, de 31 de dezembro; Lei n.º 64-B/2011, de 30 de dezembro; Lei n.º 20/2012, de 14 de maio, Lei n.º

31/2012, de 14 de agosto; Lei n.º 66-B/2012, de 31 de dezembro; Decreto-Lei n.º 82/2013, de 17 de junho; Lei n.º 51/2013, de 24 de julho; Lei n.º 83/2013, de 9 de dezembro; Lei n.º 83-C/2013, de 31 de dezembro; Lei n.º 64/2015, de 1 de julho.

³⁸ Nos termos do disposto no artigo 112º, n.º 1 do CIMI, as taxas atuais são: prédios rústicos 0,8% e para prédios urbanos pode variar no intervalo de 0,3% a 0,5% de acordo com o definido em Assembleia Municipal. Ou seja, a redução ou agravamento será sobre o valor da taxa e não sobre o imposto a liquidar.

³⁹ Código de Imposto sobre Imóveis – CIMI – aprovado Decreto-Lei n.º 287/2003, de 12 de novembro e alterado pelos seguintes diplomas: Declaração de Retificação nº 4/2004, de 9 de janeiro; Decreto-Lei n.º 211/2005, de 7 de dezembro; Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro; Lei n.º 21/2006, de 23 de junho; Decreto-Lei n.º 238/2006, de 20 de dezembro; Lei n.º 53-A/2006, de 29 de dezembro; Lei n.º 67-A/2007, de 31 de dezembro; Lei n.º 64/2008, de 5 de dezembro; Lei n.º 64-A/2008, de 31 de dezembro; Lei n.º 55-A/2010, de 31 de dezembro; Lei n.º 60-A/2011, de 30 de novembro; Lei n.º 64-B/2011, de 30 de dezembro; Lei 20/2012, de 14 de maio; Lei n.º 64/2012, de 20 de dezembro; Lei n.º 66-B/2012, de 31 de dezembro; Lei n.º 83-C/2013, de 31 de dezembro.

	TRIBUTAÇÃO DOS RENDIMENTOS PEDIAIS À TAXA 5%	Tributação à taxa de 5% os rendimentos prediais sem prejuízo pelo seu englobamento quando sejam inteiramente decorrentes de arrendamento de imóveis recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação e de imóveis arrendados passíveis de atualização faseada das rendas nos termos do art.º 27 do NRAU e que sejam objeto de ações de reabilitação.	Art.º71, nº6 EBF
IRC	ISENÇÃO DE IRC	Isenção de IRC, os rendimentos de qualquer natureza obtidos por fundos de investimentos imobiliários que operem de acordo com a legislação nacional desde que constituídos entre 1 de janeiro de 2008 e 31 de dezembro de 2013 e pelo menos 75% dos seus ativos sejam bens imóveis sujeitos a ações de reabilitação realizadas nas áreas de reabilitação urbana.	Art.º71, nº1 EBF
IVA	TAXA REDUZIDA DE 6%	Taxa de 6% para as prestações de serviços relativas a empreitadas de reabilitação urbana realizadas nos imóveis e no espaço público ⁴⁰ . A medida também abrange as empreitadas de reabilitação de imóveis que independentemente da sua localização sejam contratadas diretamente pelo IHRU bem como as que sejam realizadas no âmbito de regimes especiais de apoio financeiro ou fiscal à reabilitação de edifícios ou ao abrigo de programas de apoios financeiramente pelo IHRU ⁴¹ . Também se encontram abrangidas as empreitadas de construção de imóveis e os contratos de prestação de serviços com ela conexos cujos promotores sejam cooperativas de habitação e construção incluindo as realizadas pelas uniões de cooperativas de habitação e construção económica, desde que as habitações integrem no âmbito da política social de habitação designadamente quando respeitem o conceito e os parâmetros de habitação a custos controlados, majorados em 20% desde que certificados pelo IHRU ⁴² .	Art.º18, n.º 1, alínea a) do CIVA ⁴³ (conjugado com ponto 2.23 a 2.25 da lista 1)
	TAXA REDUZIDA DE 6%	Taxa de 6% para as prestações de serviços relativas a empreitadas de conservação, reparação e beneficiação de prédios ou parte de prédios urbanos habitacionais propriedade de cooperativas de habitação e construção cedidos aos seus membros em regime de propriedade coletiva qualquer que seja a respetiva modalidade.	Art.º18, n.º 1, alínea a) do CIVA ⁴⁴ (conjugado com ponto 2.26 da lista 1)
	TAXA REDUZIDA DE 6%	Taxa de 6% para as prestações de serviços relativas a empreitadas de beneficiação, remodelação, renovação, restauro, reparação ou conservação de imóveis ou partes autónomas destes afetos à habitação com exceção dos trabalhos de limpeza de manutenção dos espaços verdes e das empreitadas sobre bens imóveis que abranjam a totalidade ou uma parte dos elementos constitutivos das piscinas, saunas, campos de ténis, golfe ou minigolfe ou instalações similares.	Art.º18, n.º 1, alínea a) do CIVA (conjugado com ponto 2.27 da lista 1)

Fonte: Adaptado de Alves (2016)

⁴⁰ Nos termos do disposto no n.º 2.23 da lista I anexa ao CIVA.

⁴¹ Nos termos do disposto no n.º 2.24 da lista I anexa ao CIVA.

⁴² Nos termos do disposto no n.º 2.25 da lista I anexa ao CIVA.

⁴⁴ Código de Imposto sobre Valor Acrescentado – CIVA – aprovado pelo Decreto-Lei 394-B/84, de 26 de dezembro e alterado pelos seguintes diplomas: Decreto-Lei n.º 102/2008, de 20 de junho; Declaração de Retificação n.º44- A/2008, de 13 de agosto; Lei n.º 64-A/2008, de 31 de dezembro; Lei n.º 10/2009, de 10 de março; Decreto-Lei n.º136- A/2009, de 5 de junho; Decreto-Lei n.º 186/2009, de 12 de agosto; Decreto-Lei n.º 249/2009, de 23 de setembro; Decreto-Lei n.º 292/2009, de 13 de outubro; Lei n.º2/2010, de 15 de março; Lei n.º 3-B/2010, de 28 de abril; Decreto- Lei n.º 134/2010, de 27 de dezembro; Lei n.º 55-A/2010, de 31 de dezembro; Lei n.º 64-B/2011, de 30 de dezembro; Lei n.º 14-A/2012, de 30 de março; Decreto-Lei n.º 197/2012, de 24 de agosto; Lei n.º 66-B/2012, de 31 de dezembro; Declaração de Retificação n.º 11/2013, de 28 de fevereiro; Decreto-Lei n.º 71/2013, de 30 de maio; Lei n.º 51/2013, de 24 de julho; Lei n.º 83-C/2013, de 31 de dezembro

ANEXO 3.

DELIBERAÇÃO ARU'S: MUNICÍPIO DA PÓVOA DE VARZIM

a sua organização e funcionamento e mobilizando sinergias, competências e recursos.

f) Implementar e dinamizar um sistema de comunicação e informação entre as instituições de intervenção social da cidade, nomeadamente ao nível da partilha de recursos, projetos e necessidades de intervenção.

g) Desenvolver iniciativas interinstitucionais de reforço do trabalho em rede e de qualificação do trabalho desenvolvido pelas organizações sociais da cidade.

h) Dinamizar e apoiar a gestão e o funcionamento de equipamentos municipais na área do desenvolvimento social.

i) Gerir o Centro de Recursos Sociais do Porto, em articulação com as restantes organizações sociais do Município.

j) Garantir a articulação do Serviço Municipal de Apoio ao Voluntariado com as restantes organizações sociais do Município.

k) Assegurar a participação do Município nos Núcleos Locais de Inserção.

Divisão Municipal de Promoção de Saúde

Atribuições/Competências

a) Participar no planeamento, conceção e acompanhamento das estruturas de saúde do Município.

b) Promover, articular e qualificar as respostas na área da saúde numa intervenção em rede.

c) Promover a educação para a saúde e contribuir para a prevenção, diagnóstico precoce e orientação para o tratamento.

d) Favorecer o acesso a cuidados primários de saúde.

e) Promover e apoiar projetos no âmbito da saúde pública.

f) Promover e dinamizar a intervenção municipal no âmbito da Rede das Cidades Saudáveis.

Divisão Municipal de Promoção da Empregabilidade

Atribuições/Competências

a) Implementar e/ou acompanhar ações de promoção da empregabilidade.

b) Promover o aconselhamento e orientação sobre percursos profissionais ao longo da vida.

c) Apoiar e orientar as pessoas para a responsabilização e autonomia na tomada de decisão nas diferentes dimensões da vida profissional.

d) Promover o desenvolvimento de competências pessoais transversais para facilitar a integração no mercado de trabalho.

e) Promover o conhecimento integrado do mercado de trabalho.

f) Promover ações/iniciativas de aproximação das pessoas ao mercado de trabalho.

g) Desenvolver iniciativas de promoção do autoemprego.

h) Assegurar o funcionamento da Cidade das Profissões.

i) Implementar, promover e ou acompanhar ações especialmente concebidas para a promoção do empreendedorismo e da inovação social.

j) Acompanhar e apoiar técnica e logisticamente a implementação de projetos de empreendedorismo social.

k) Promover o estabelecimento de parcerias com entidades públicas e privadas para contribuir e participar em projetos e programas socialmente inovadores.

l) Dinamizar o Centro de Inovação Social do Porto.

21 de setembro de 2015. — A Diretora Municipal de Recursos Humanos, *Dr.ª Emília Galego*.

208972982

MUNICÍPIO DE PORTO SANTO

Aviso n.º 11353/2015

Para os devidos efeitos, torna-se público que por meu despacho de 21 de setembro de 2015, com fundamento na competência que me é conferida pelo n.º 4, do artigo 43.º, da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, exonerei do cargo de Chefe de Gabinete do meu Gabinete de Apoio, a Dra. Donatila Menezes de Oliveira, com efeitos a 31 de outubro de 2015.

28 de setembro de 2015. — O Presidente da Câmara, *Filipe Emanuel Menezes de Oliveira*.

308975452

MUNICÍPIO DA PÓVOA DE VARZIM

Aviso n.º 11354/2015

Aires Henrique do Couto Pereira, Presidente da Câmara Municipal da Póvoa de Varzim, torna público, que a Assembleia Municipal da Póvoa de Varzim, em sessão ordinária realizada no dia 17 de setembro de 2015, nos termos do n.º 1 do artigo 13.º do Regime Jurídico de Reabilitação Urbana, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, alterado e republicado pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto, deliberou por unanimidade:

a) aprovar a Delimitação da Área de Reabilitação Urbana da Cidade da Póvoa de Varzim, incluindo a memória descritiva e justificativa, a planta com a delimitação da área abrangida e o quadro dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais, nos termos da alínea a) do artigo 14.º do mesmo diploma;

b) aprovar a Delimitação da Área de Reabilitação Urbana do Bairro da Matriz/Praça do Almada, incluindo a memória descritiva e justificativa, a planta com a delimitação da área abrangida e o quadro dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais, nos termos da alínea a) do artigo 14.º do mesmo diploma;

c) aprovar a Delimitação da Área de Reabilitação Urbana do núcleo antigo de Terroso, incluindo a memória descritiva e justificativa, a planta com a delimitação da área abrangida e o quadro dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais, nos termos da alínea a) do artigo 14.º do mesmo diploma;

Para o efeito, nos termos do n.º 4 do artigo 13.º do Regime Jurídico de Reabilitação Urbana, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, alterado e republicado pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto, os elementos que constituem o projeto de Delimitação das áreas de reabilitação urbana, incluindo a memória descritiva e justificativa, a planta com a delimitação da área abrangida e o quadro dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais encontram-se disponíveis para consulta na página eletrónica do município, em www.cm-pvarzim.pt.

24 de setembro de 2015. — O Presidente da Câmara Municipal, *Aires Henrique do Couto Pereira*, Eng.º

208973946

MUNICÍPIO DE RIBEIRA DE PENA

Aviso n.º 11355/2015

Em cumprimento do disposto na alínea d) do n.º 1 e n.º 2 do artigo 4.º da Lei n.º 35/2014 de 20 de junho, torna-se pública a cessação de relação jurídica de emprego público por tempo indeterminado, por motivo de aposentação, dos seguintes trabalhadores:

Eurico Manuel Almeida Miranda Braga, integrado na carreira e categoria de Assistente Técnico, posicionado na posição 2 e no nível 7 da tabela remuneratória única, com efeitos a 1 de agosto de 2015.

Francisco Leite Alves integrado na carreira e categoria de Assistente Operacional, posicionado na posição 8 e no nível 8 da tabela remuneratória única, com efeitos a 1 de setembro de 2015.

25 de setembro de 2015. — O Presidente da Câmara, *Rui Vaz Alves*.
308972714

MUNICÍPIO DE SALVATERRA DE MAGOS

Aviso n.º 11356/2015

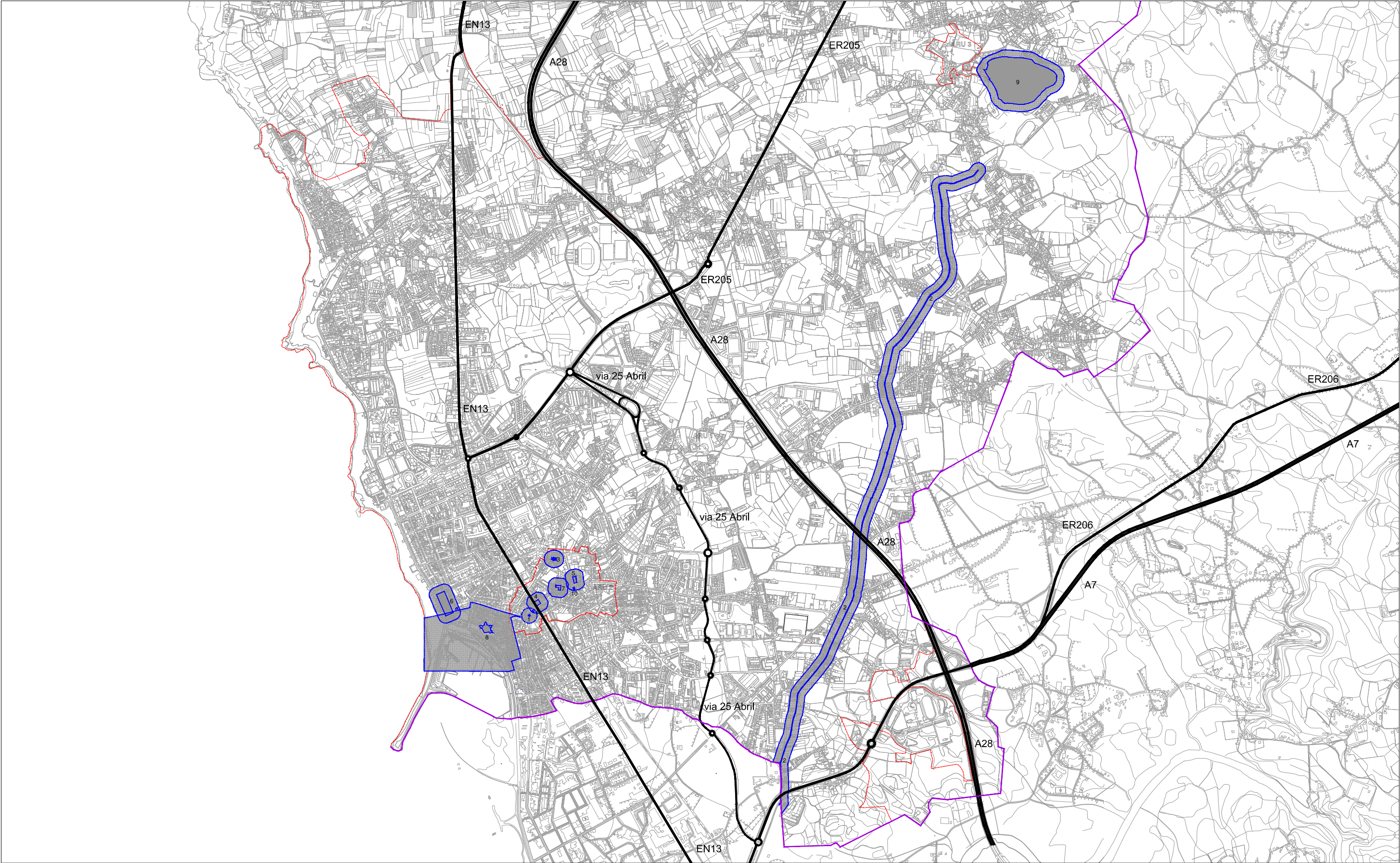
Para cumprimento da alínea b), do n.º 1, do artigo 4.º, da Lei n.º 35/2014, de 20 de junho, torno público a:

Celebração de contrato por tempo indeterminado, na categoria de assistente operacional — área funcional de jardineiro, com Micael Filipe Félix Leal (início a 1 de setembro de 2015) e com José Luís da Silva Maia (início a 14 de setembro de 2015), ambos com o vencimento de 505.00 €, correspondente à 1.ª posição remuneratória, nível 1, da tabela remuneratória única, na sequência do procedimento concursal comum, publicado no *Diário da República*, 2.ª série, n.º 209, de 29 de outubro de 2014 (aviso n.º 12123/2014).

Celebração de contrato por tempo indeterminado, na categoria de técnico superior na área funcional de gestão e organizações desportivas, com Rafael Silva Sabino de Assis (início a 2 de setembro de 2015), com o vencimento de 1201,48 €, correspondente à 2.ª posição remuneratória, nível 15, da tabela remuneratória única, na sequência do procedimento

ANEXO 4.

PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO DE ÁREAS DE REABILITAÇÃO URBANA



ÁREAS DE REABILITAÇÃO URBANA (ARU):



ARU 1 - CIDADE

ARU 2 - BAIRRO DA MATRIZ / PRAÇA DO ALMADA

ARU 3 - NÚCLEO ANTIGO DE TERROSO



VIAS ESTRUTURANTES

— LIMITE ADMINISTRATIVO DO CONCELHO

IMÓVEIS CLASSIFICADOS E ÁREAS DE PROTECÇÃO:



MONUMENTOS NACIONAIS:

1 - PELOURINHO DA PÓVOA DE VARZIM, Dec. de 16/06/1910, DG 136, de 23 Junho 1910

2 - AQUEDUTO DE STª CLARA - Dec. de 16/06/1910, DG 136, de 23 Junho 1910

IMÓVEIS DE INTERESSE PÚBLICO:

3 - IGREJA DE NOSSA SENHORA DAS DORES - Dec. nº 735/74, DG 297, de 21 Dezembro 1974

4 - EDIFÍCIO DA CÂMARA MUNICIPAL DA PÓVOA DE VARZIM - Dec. nº 735/74, DG 297, de 21 Dezembro 1974

5 - IGREJA MATRIZ DA PÓVOA DE VARZIM (Nª SRª CONCEIÇÃO) - Dec. nº 129/77, DR 226, de 29 Setembro 1977

6 - ESPAÇO URBANO "PASSEIO ALEGRE" - Dec. nº 129/77, DR 226, de 29 Setembro 1977

7 - SOLAR DOS CARNEIROS (MUSEU MUNICIPAL) - Dec. nº 1/86, DR 2, de 3 Janeiro 1986

8 - FORTALEZA DA PÓVOA DE VARZIM (Nª SRª DA CONÇEIÇÃO) - Dec. nº43 073, DG 162, de 14 Julho 1960
Z.E.P. - DG, II Série, nº3, de 5 Janeiro 1982

9 - CIVIDADE DE TERROSO - Dec. nº 44 075, de 5 de Dezembro 1961

IMÓVEIS DE INTERESSE MUNICIPAL:

10 - EDIFÍCIO DOS ANTIGOS PAÇOS DO CONCELHO DA PÓVOA DE VARZIM - Dec.nº 129/77, DR 226, de 29/09/1977

11 -CORETO DA PRAÇA DO ALMADA - Dec. nº 67/97, DR 301, de 31/12/1997

CÂMARA MUNICIPAL DA PÓVOA DE VARZIM
REABILITAÇÃO URBANA

PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO DE ÁREAS DE REABILITAÇÃO URBANA

ANEXO 5.

ANÁLISE ESTATÍSTICA: O CONCELHO DA PÓVOA DE VARZIM E AS ÁREAS DE REABILITAÇÃO URBANA

CONCELHO DA PÓVOA DE VARZIM

N.º Total de Residentes	N. total de Edifícios	Área (km²)	Perímetro (km)
63408	17060	82,21	-

Emprego						
N.º residentes desempregados	N.º residentes pensionistas/reformados	N.º Residentes empregados				Sem atividade Económica
		Setor Primário	Setor Secundário	Setor Terciário	N.º total de indivíduos empregados	
3594	11188	2204	7814	16583	26601	22120

N.º Edifícios por tipo		
Exclusivamente residenciais	Principalmente residenciais	Não residenciais
15477	1477	106

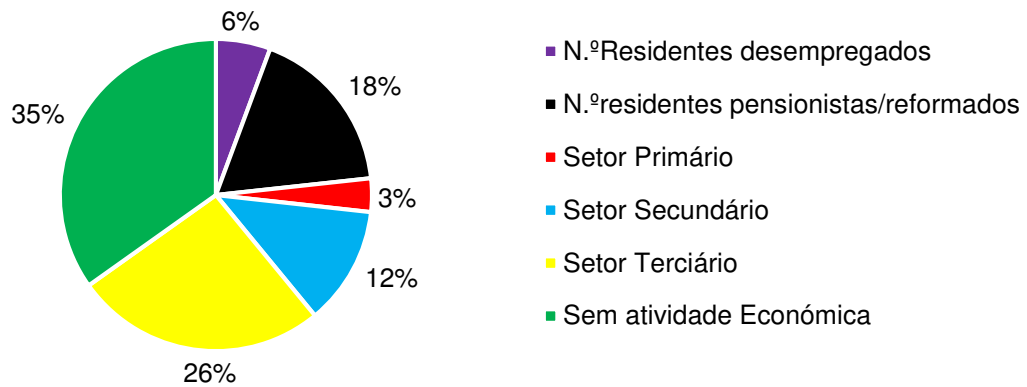
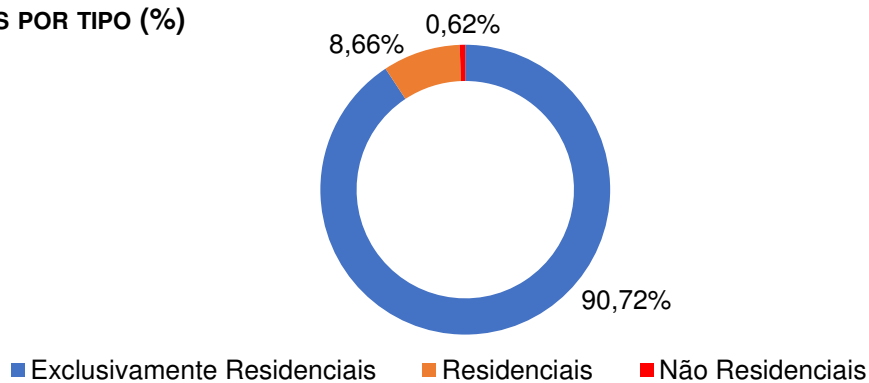
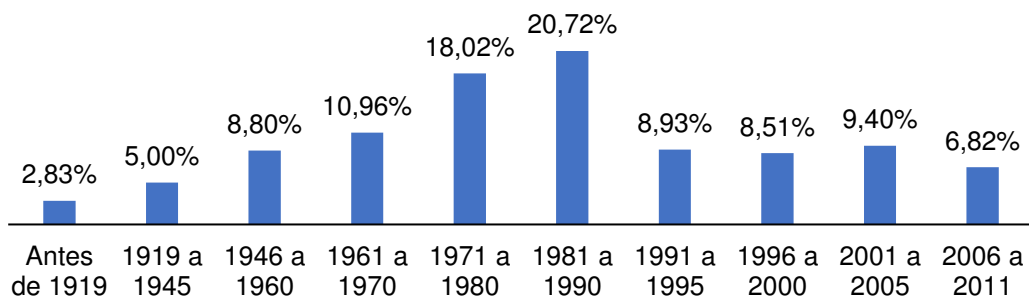
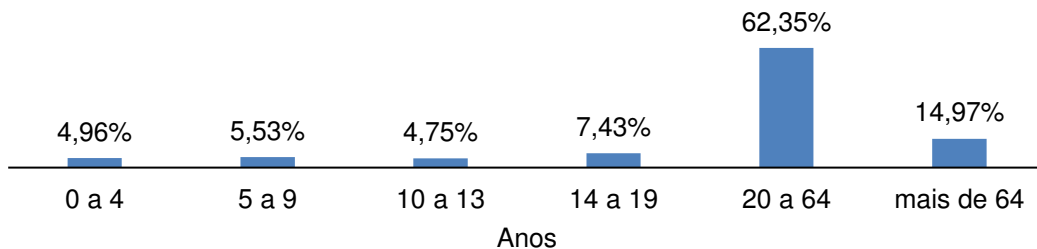
N.º Edifícios por data de construção (ano)									
Antes de 1919	1919 a 1945	1946 a 1960	1961 a 1970	1971 a 1980	1981 a 1990	1991 a 1995	1996 a 2000	2001 a 2005	2006 a 2011
483	853	1502	1870	3074	3535	1523	1452	1604	1164

Alojamentos	
N.º Total de Alojamentos	N.º Alojamentos vagos
34927	3482

N.º Indivíduos residentes por idade					
0 a 4 anos	5 a 9 anos	10 a 13 anos	14 a 19 anos	20 a 64 anos	+64 anos
3148	3507	3012	4712	39537	9492

N.º Indivíduos residentes com o Ensino Secundário completo
7441

Fonte: INE, Censos 2011, BGRI (informação à escala da subsecção estatística)

EMPREGO (%)**EDIFÍCIOS POR TIPO (%)****EDIFÍCIOS POR DATA DE CONSTRUÇÃO (%)****POPULAÇÃO RESIDENTE POR IDADE (%)**

Fonte: INE, Censos 2011, BGRI (informação à escala da subsecção estatística)

ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA 1: CIDADE

N.º Total de Residentes	Área (km ²)	Perímetro (km)
40239	11,9	21,9

Emprego						
N.º residentes desempregados	N.º residentes pensionistas/reformados	N.º Residentes empregados				Sem atividade Económica
		Setor Primário	Setor Secundário	Setor Terciário	N.º total de indivíduos empregados	
2637	7299	802	4047	11720	16569	14181

N.º Edifícios por tipo		
Exclusivamente residenciais	Principalmente residenciais	Não residenciais
7577	1100	58

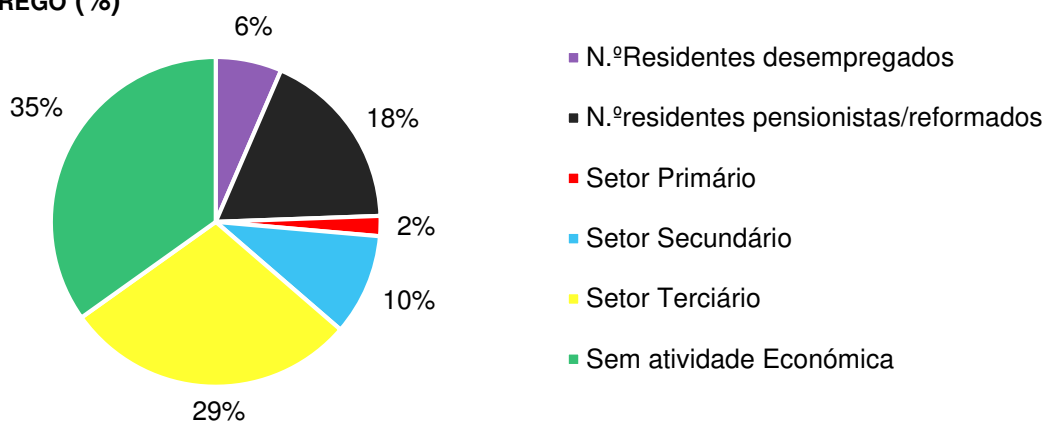
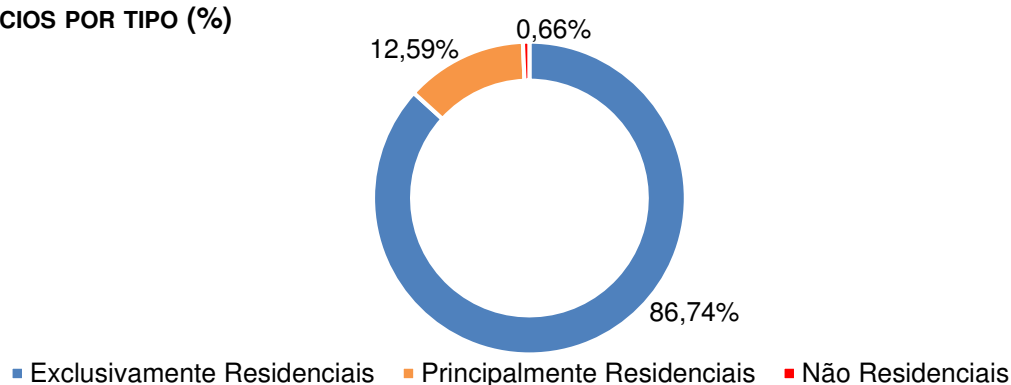
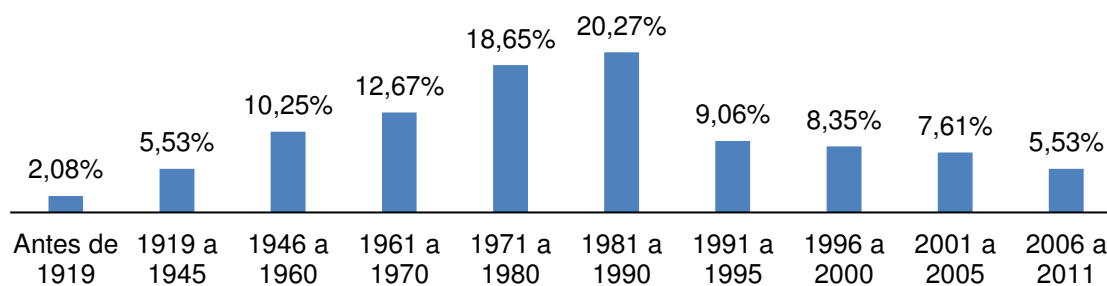
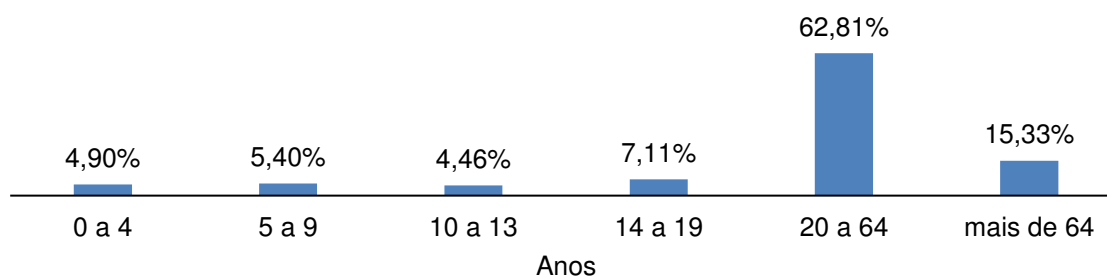
N.º Edifícios por data de construção (ano)									
Antes de 1919	1919 a 1945	1946 a 1960	1961 a 1970	1971 a 1980	1981 a 1990	1991 a 1995	1996 a 2000	2001 a 2005	2006 a 2011
182	483	895	1107	1629	1771	791	729	665	483

Alojamentos	
N.º Total de alojamentos	N.º Alojamentos vagos
25827	2706

N.º Indivíduos residentes por idade					
0 a 4 anos	5 a 9 anos	10 a 13 anos	14 a 19 anos	20 a 64 anos	+64 anos
1970	2171	1793	2860	25275	6170

N.º Indivíduos residentes com o Ensino Secundário Completo
5319

Fonte: INE, Censos 2011, BGRI (informação à escala da subsecção estatística)

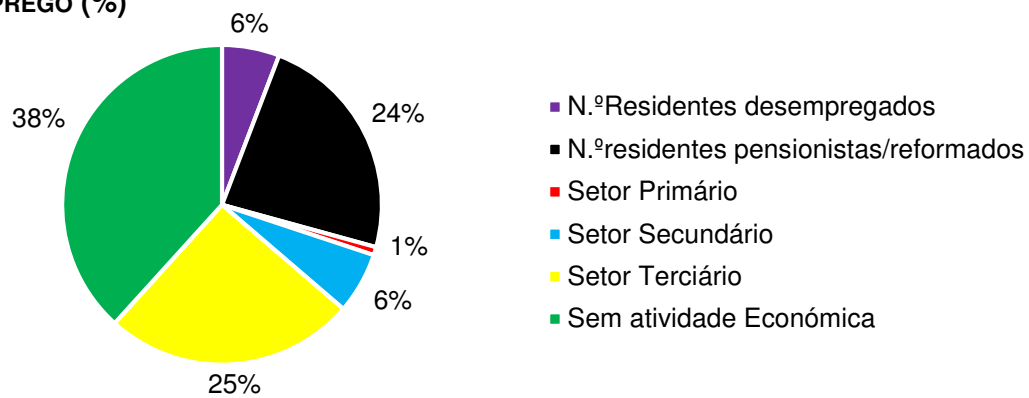
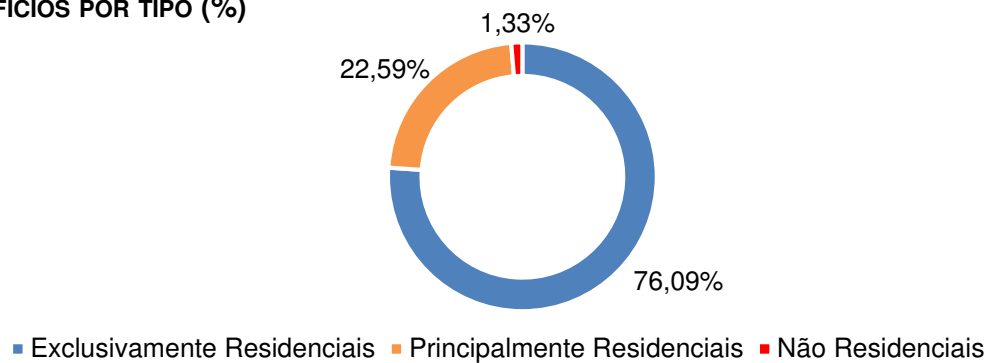
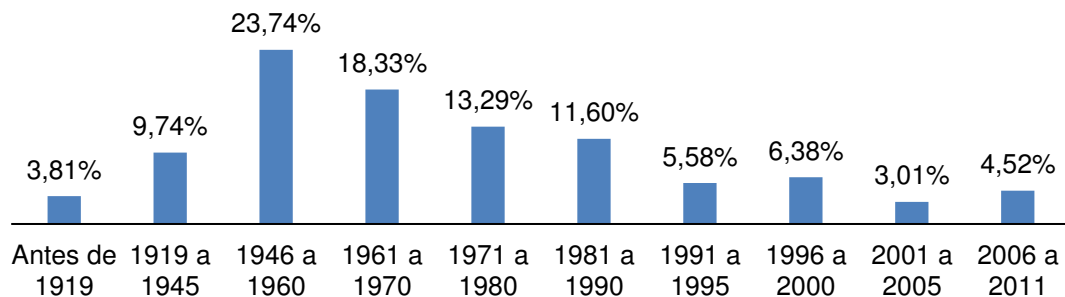
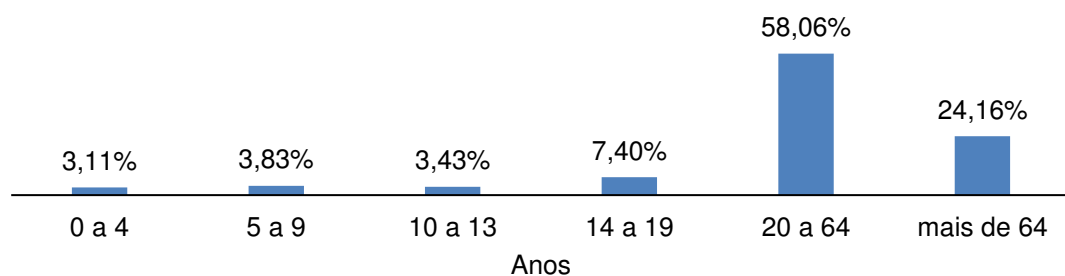
EMPREGO (%)**EDÍFIÇOS POR TIPO (%)****EDÍCIÇOS POR DATA DE CONSTRUÇÃO (%)****POPULAÇÃO RESIDENTE POR IDADE (%)**

Fonte: INE, Censos 2011, BGRI (informação à escala da subsecção estatística)

ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA 2: BAIRRO DA MATRIZ / PRAÇA DO ALMADA

N.º Total de Residentes				Área (km²)		Perímetro (km)				
3729				0,28		2,7				
Emprego										
N.º residentes desempregados		N.º residentes pensionistas/reformados		N.º Residentes empregados				Sem atividade Económica		
				Setor Primário	Setor Secundário	Setor Terciário	N.º total de indivíduos empregados			
246		992		35	262	1076	1373	1619		
N.º Edifícios por tipo										
Exclusivamente residenciais				Principalmente residenciais			Não residenciais			
859				255			15			
N.º Edifícios por data de construção (ano)										
Antes de 1919	1919 a 1945	1946 a 1960	1961 a 1970	1971 a 1980	1981 a 1990	1991 a 1995	1996 a 2000	2001 a 2005	2006 a 2011	
43	110	268	207	150	131	63	72	34	51	
Alojamentos										
N.º total de alojamentos					N.º Alojamentos vagos					
2185					342					
N.º Indivíduos residentes por idade										
0 a 4 anos		5 a 9 anos		10 a 13 anos		14 a 19 anos		20 a 64 anos		+64 anos
116		143		128		276		2165		901
N.º Indivíduos residentes com o Ensino Secundário completo										
549										

Fonte: INE, Censos 2011, BGRI (informação à escala da subsecção estatística)

EMPREGO (%)**EDÍFÍCIOS POR TIPO (%)****EDÍFÍCIOS POR DATA DE CONSTRUÇÃO (%)****POPULAÇÃO RESIDENTE POR IDADE (%)**

Fonte: INE, Censos 2011, BGRI (informação à escala da subsecção estatística)

ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA 3: NÚCLEO ANTIGO DE TERROSO

N.º Total de Residentes	N.º Total de Edifícios	Área (km ²)	Perímetro (km)
240	109	0,08	-

Emprego						
---------	--	--	--	--	--	--

N.º residentes desempregados	N.º residentes pensionistas/reformados	N.º Residentes empregados				Sem atividade Económica
		Setor Primário	Setor Secundário	Setor Terciário	N.º total de indivíduos empregados	
8	57	7	30	64	101	97

N.º Edifícios por tipo		
------------------------	--	--

Exclusivamente residenciais	Principalmente residenciais	Não residenciais
108	1	0

N.º Edifícios por data de construção (ano)									
--------------------------------------------	--	--	--	--	--	--	--	--	--

Antes de 1919	1919 a 1945	1946 a 1960	1961 a 1970	1971 a 1980	1981 a 1990	1991 a 1995	1996 a 2000	2001 a 2005	2006 a 2011
13	9	6	12	27	25	8	6	1	2

Alojamentos									
-------------	--	--	--	--	--	--	--	--	--

N.º total de alojamentos					N.º Alojamentos vagos				
120					15				

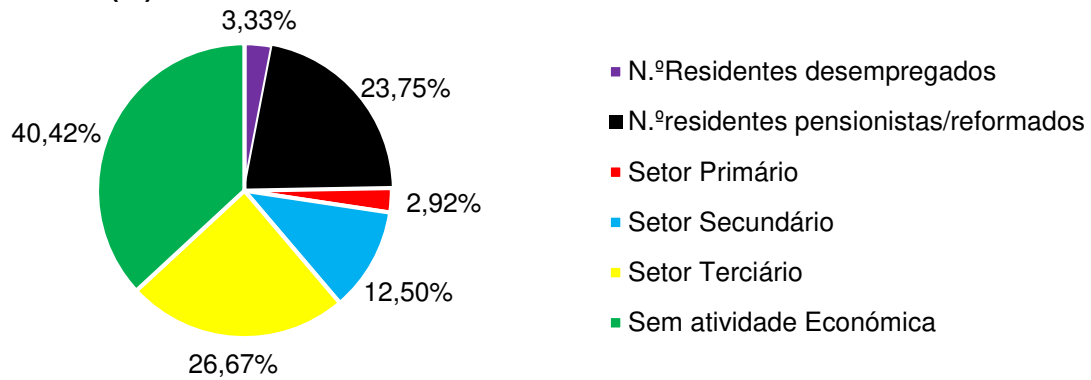
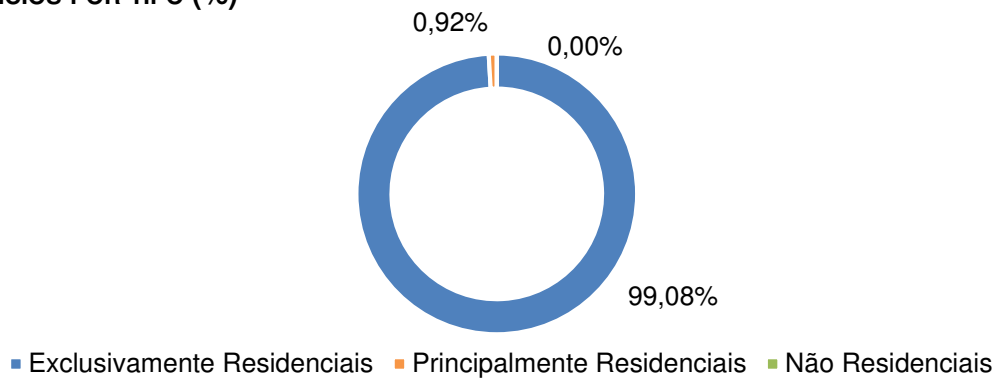
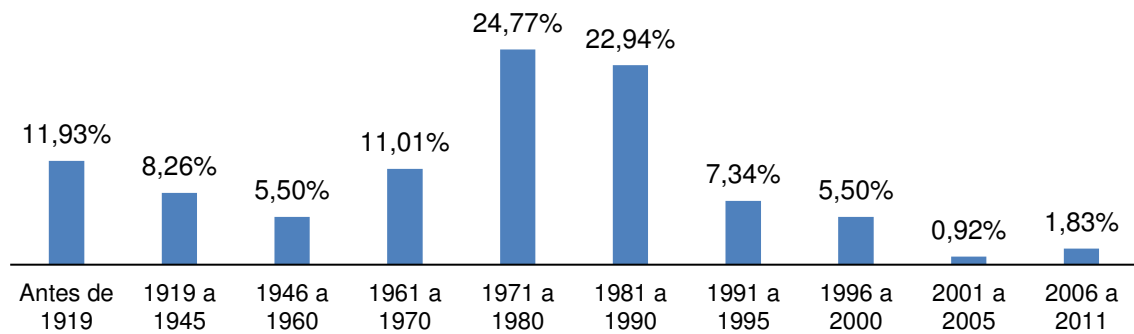
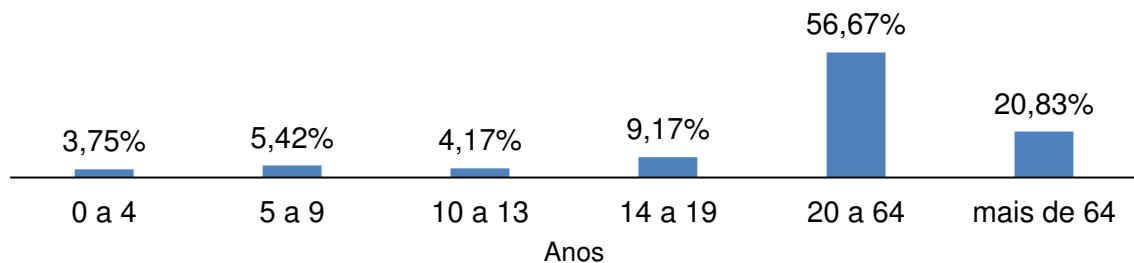
N.º Indivíduos residentes por idade					
-------------------------------------	--	--	--	--	--

0 a 4 anos	5 a 9 anos	10 a 13 anos	14 a 19 anos	20 a 64 anos	+64 anos
9	13	10	22	136	50

N.º Indivíduos residentes com o Ensino Secundário completo					
------------------------------------------------------------	--	--	--	--	--

23

Fonte: INE, Censos 2011, BGRI (informação à escala da subsecção estatística)

EMPREGO (%)**EDIFÍCIOS POR TIPO (%)****EDIFÍCIOS POR DATA DE CONSTRUÇÃO (%)****POPULAÇÃO RESIDENTE POR IDADE (%)**

Fonte: INE, Censos 2011, BGRI (informação à escala da subsecção estatística)

ANEXO 6.

ANÁLISE ESPACIAL COMPLEMENTAR: O CONCELHO DA PÓVOA DE VARZIM E AS ÁREAS DE REABILITAÇÃO URBANA

Concelho da Póvoa de Varzim: Número de indivíduos residentes desempregados (Censos 2011)



Legenda

ARU 1: Cidade

ARU 2: Bairro da Matriz/ Praça do Almada

ARU 3: Núcleo Antigo de Terroso

N.º de Indivíduos residentes desempregados

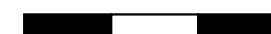
0 - 3

3 - 11

11 - 32

32 - 73

0 1 2 3 km



Concelho da Póvoa de Varzim: Número de indivíduos residentes sem atividade económica (Censos 2011)



Legenda

ARU 1: Cidade

ARU 2: Bairro da Matriz/ Praça do Almada

ARU 3: Núcleo Antigo de Terroso

N.º de indivíduos residentes sem atividade económica

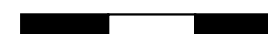
0 - 16

16 - 42

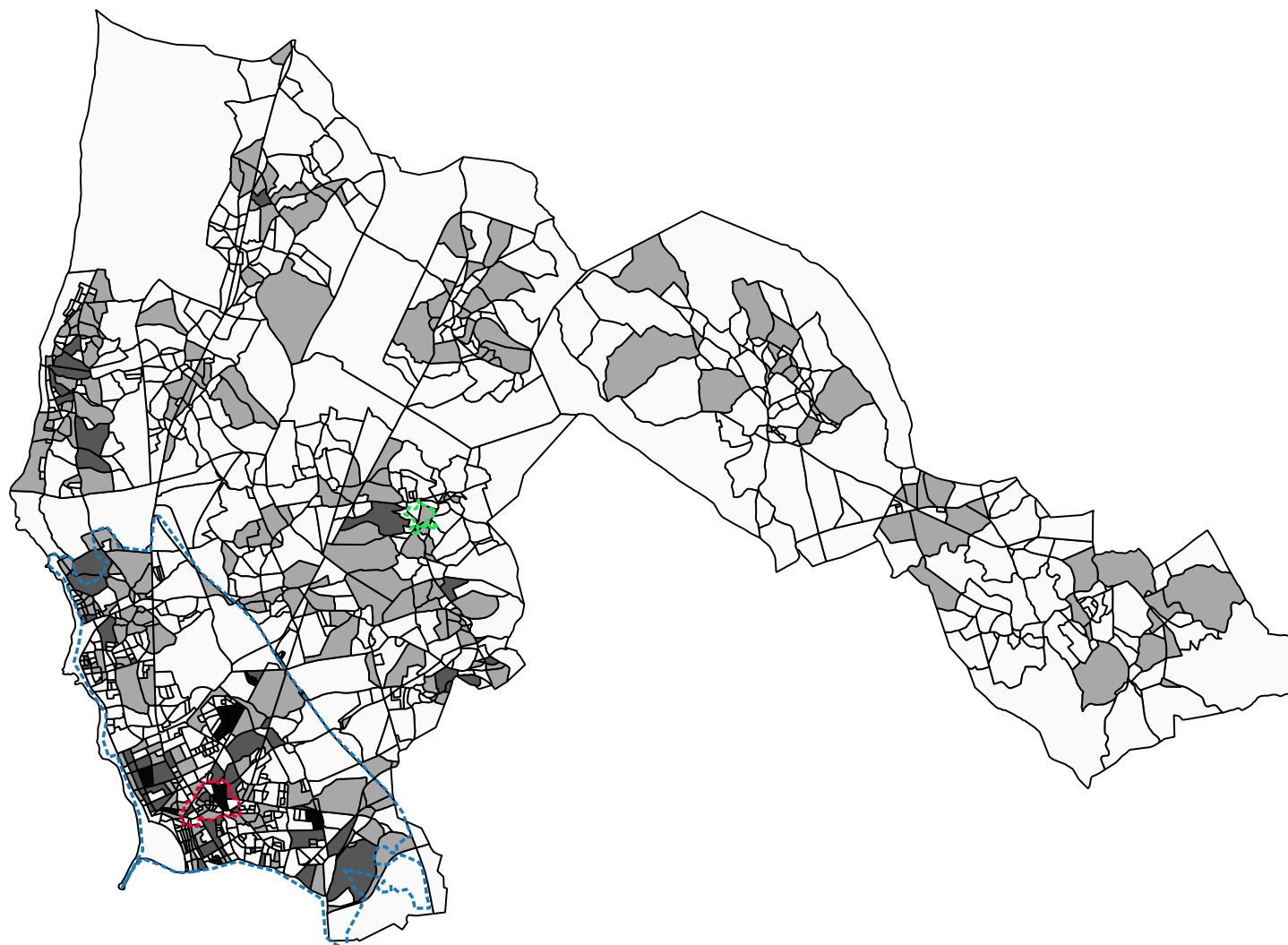
42 - 94

94 - 215

0 1 2 3 km



Concelho da Póvoa de Varzim: Número de edifícios com mais de 50 anos (Censos 2011)



Legenda

ARU 1: Cidade

ARU 2: Bairro da Matriz/ Praça do Almada

ARU 3: Núcleo Antigo de Terroso

N.º de Edifícios com mais de 50 anos

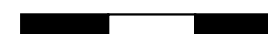
0- 1

1 - 6

6 - 15

15 - 39

0 1 2 3 km



Concelho da Póvoa de Varzim: Número de alojamentos vagos (Censos 2011)



Legenda

ARU 1: Cidade

ARU 2: Bairro da Matriz/ Praça do Almada

ARU 3: Núcleo Antigo de Terroso

N.º de alojamentos vagos

0 - 4

4 - 15

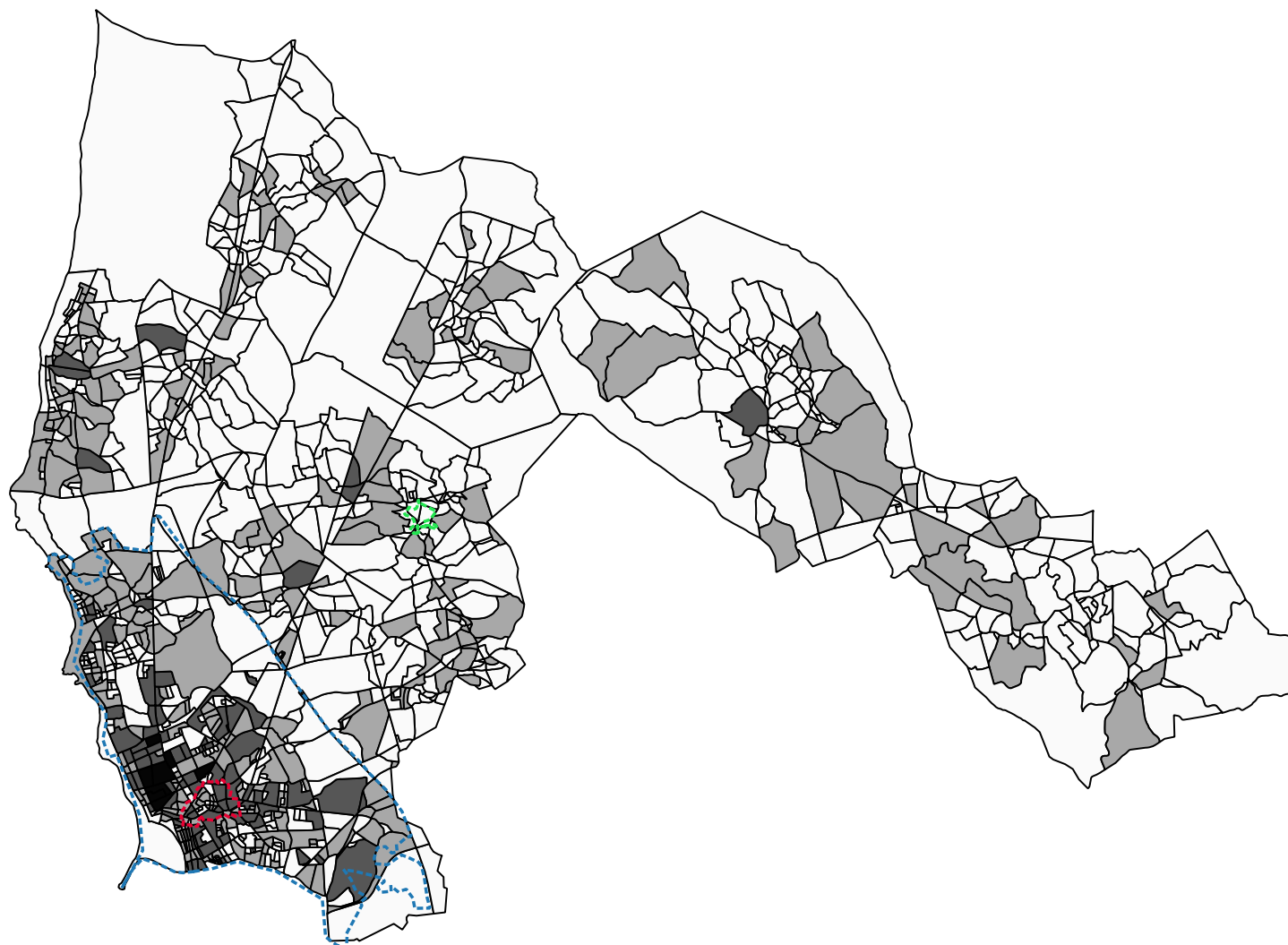
15 - 38

38 - 82

0 1 2 3 km



Concelho da Póvoa de Varzim: Número de indivíduos residentes com mais de 64 anos (Censos 2011)



Legenda

ARU 1: Cidade

ARU 2: Bairro da Matriz/ Praça do Almada

ARU 3: Núcleo Antigo de Terroso

N.º Indivíduos residentes com mais de 64 anos

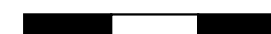
0 - 7

7 - 21

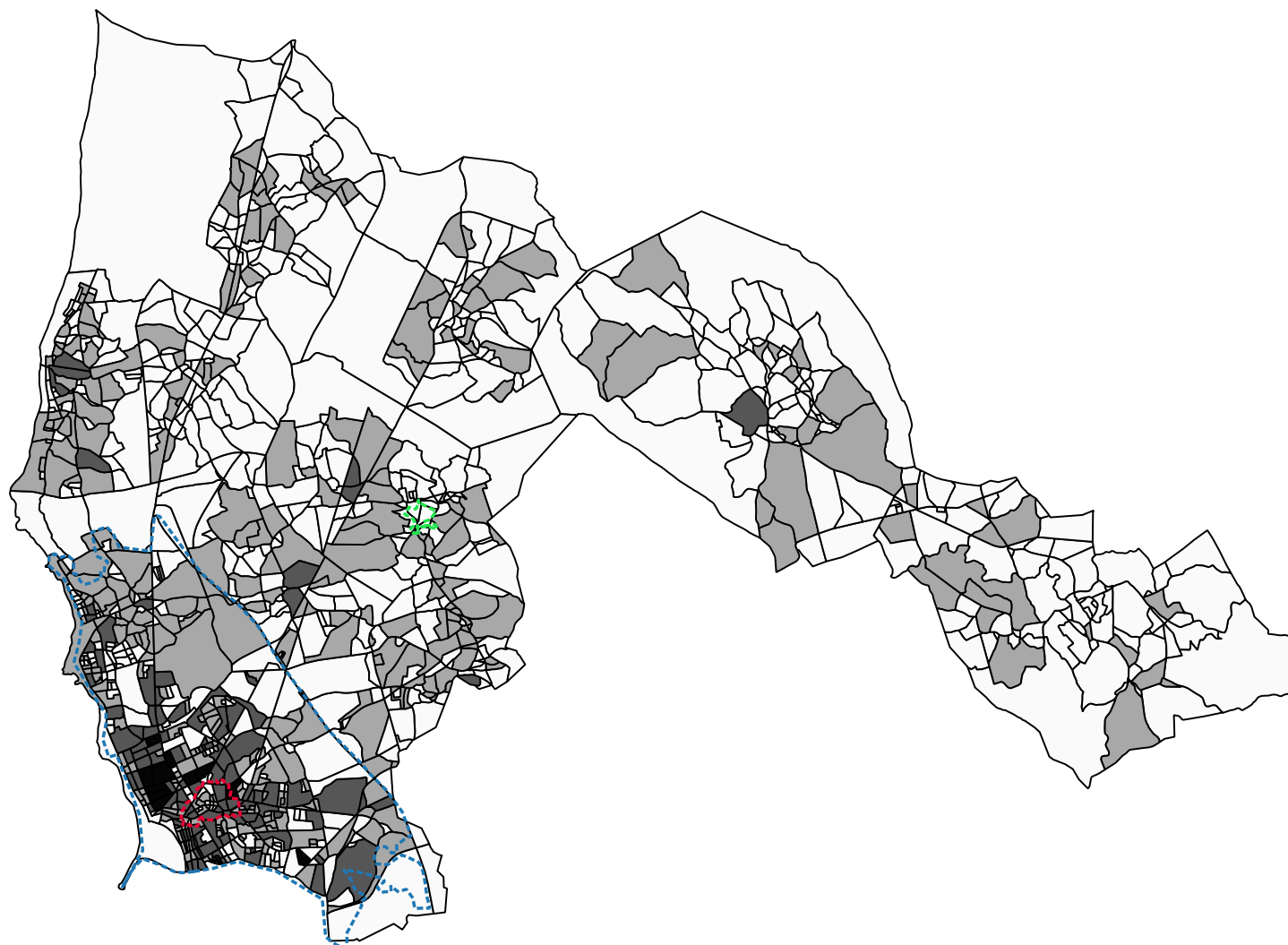
21 - 60

60 - 146

0 1 2 3 km



Concelho da Póvoa de Varzim: Número de indivíduos residentes pensionistas reformados (Censos 2011)



Legenda

ARU 1: Cidade

ARU 2: Bairro da Matriz/ Praça do Almada

ARU 3: Núcleo Antigo de Terroso

N.º de indivíduos residentes pensionistas reformados

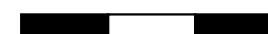
0 - 7

7 - 22

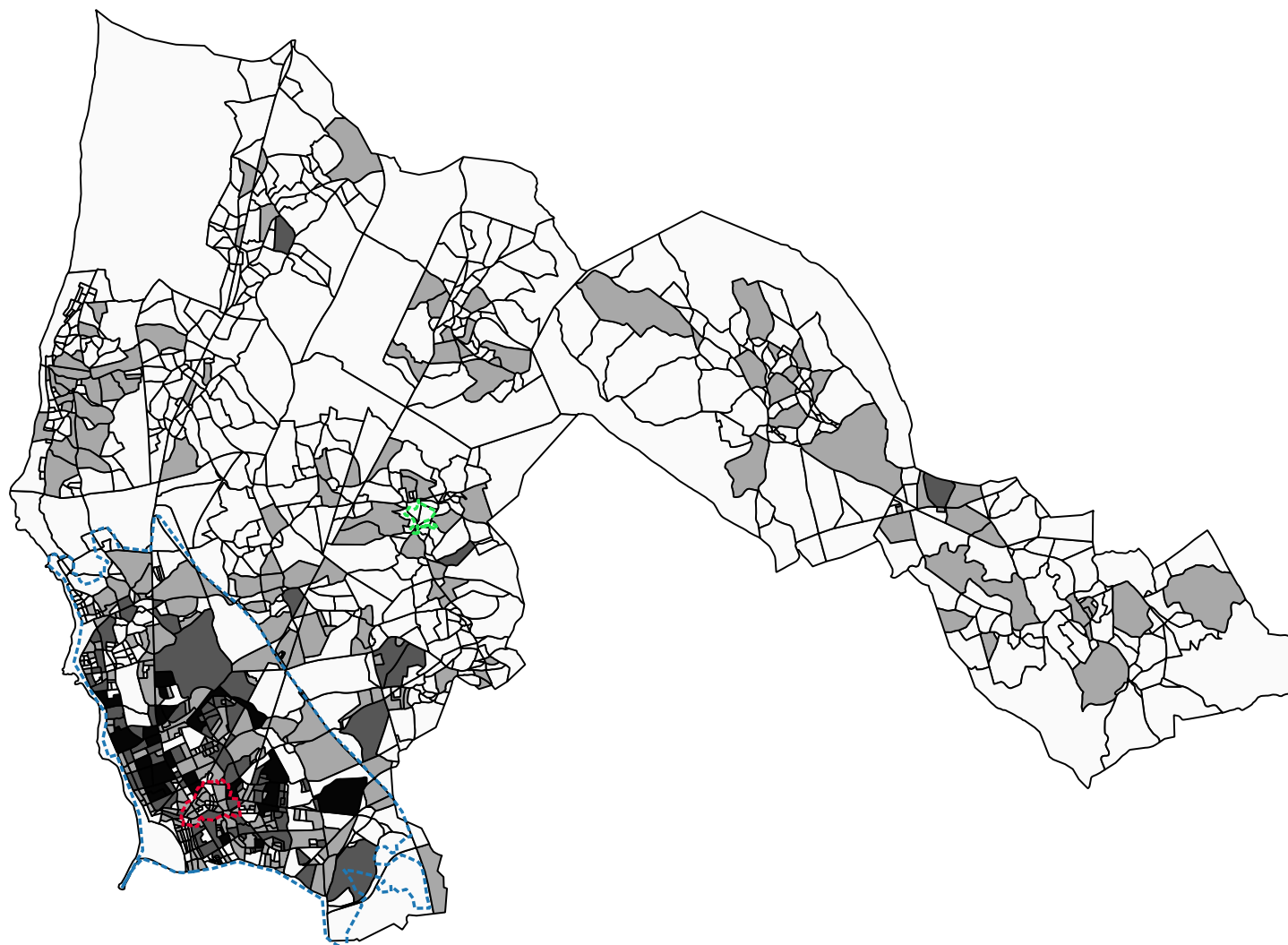
22 - 57

57 - 156

0 1 2 3 km



Concelho da Póvoa de Varzim: Número de indivíduos residentes com o ensino secundário completo (Censos 2011)



Legenda

- ARU 1: Cidade
- ARU 2: Bairro da Matriz/ Praça do Almada
- ARU 3: Núcleo Antigo de Terroso

N.º de indivíduos residentes com o ensino secundário completo

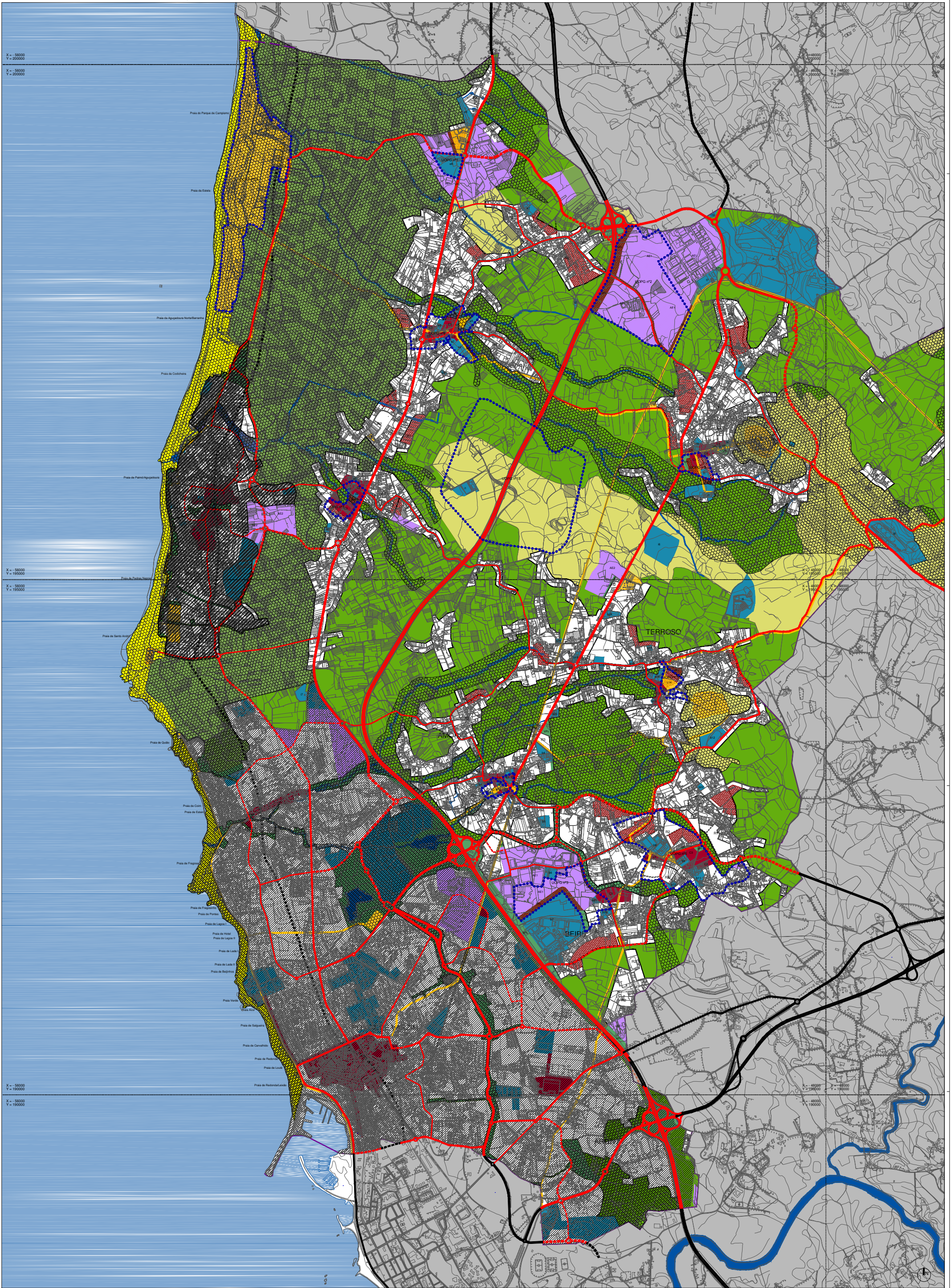
- 0 - 5
- 5 - 16
- 16 - 37
- 37 - 88

0 1 2 3 km



ANEXO 7.

PLANO DIRETOR MUNICIPAL DA PÓVOA DE VARZIM: PLANTA DE ORDENAMENTO



ESPAÇOS CANAIS

AUTO - ESTRADAS

 PERCursos LÚDICOS

 Vias PRIMÁRIAS

 Vias SECUNDÁRIAS

SOLO URBANO

 PERÍMETRO DO SOLO URBANO ÁREA DE APLICAÇÃO DO PUPV

ESPAÇOS VERDES

 VERDE PÚBLICO

SOLO RURAL

 ESPACOS AGRÍCOLAS

UNIDADES OPERATIVAS DE PLANEAMENTO E GESTÃO (UOPG)

 1. FEIRA DA ESTELA 0 50 100 200 500 m N A B 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30 31 32 33 34 35 36 37 38 39 40 41 42 43 44 45 46 47 48 49 50 51 52 53 54 55 56 57 58 59 60 61 62 63 64 65 66 67 68 69 70 71 72 73 74 75 76 77 78 79 80 81 82 83 84 85 86 87 88 89 90 91 92 93 94 95 96 97 98 99 100 101 102 103 104 105 106 107 108 109 110 111 112 113 114 115 116 117 118 119 120 121 122 123 124 125 126 127 128 129 130 131 132 133 134 135 136 137 138 139 140 141 142 143 144 145 146 147 148 149 150 151 152 153 154 155 156 157 158 159 160 161 162 163 164 165 166 167 168 169 170 171 172 173 174 175 176 177 178 179 180 181 182 183 184 185 186 187 188 189 190 191 192 193 194 195 196 197 198 199 200 201 202 203 204 205 206 207 208 209 210 211 212 213 214 215 216 217 218 219 220 221 222 223 224 225 226 227 228 229 230 231 232 233 234 235 236 237 238 239 240 241 242 243 244 245 246 247 248 249 250 251 252 253 254 255 256 257 258 259 260 261 262 263 264 265 266 267 268 269 270 271 272 273 274 275 276 277 278 279 280 281 282 283 284 285 286 287 288 289 290 291 292 293 294 295 296 297 298 299 300 301 302 303 304 305 306 307 308 309 310 311 312 313 314 315 316 317 318 319 320 321 322 323 324 325 326 327 328 329 330 331 332 333 334 335 336 337 338 339 340 341 342 343 344 345 346 347 348 349 350 351 352 353 354 355 356 357 358 359 360 361 362 363 364 365 366 367 368 369 370 371 372 373 374 375 376 377 378 379 380 381 382 383 384 385 386 387 388 389 390 391 392 393 394 395 396 397 398 399 400 401 402 403 404 405 406 407 408 409 410 411 412 413 414 415 416 417 418 419 420 421 422 423 424 425 426 427 428 429 430 431 432 433 434 435 436 437 438 439 440 441 442 443 444 445 446 447 448 449 450 451 452 453 454 455 456 457 458 459 460 461 462 463 464 465 466 467 468 469 470 471 472 473 474 475 476 477 478 479 480 481 482 483 484 485 486 487 488 489 490 491 492 493 494 495 496 497 498 499 500 501 502 503 504 505 506 507 508 509 510 511 512 513 514 515 516 517 518 519 520 521 522 523 524 525 526 527 528 529 530 531 532 533 534 535 536 537 538 539 540 541 542 543 544 545 546 547 548 549 550 551 552 553 554 555 556 557 558 559 560 561 562 563 564 565 566 567 568 569 570 571 572 573 574 575 576 577 578 579 580 581 582 583 584 585 586 587 588 589 590 591 592 593 594 595 596 597 598 599 600 601 602 603 604 605 606 607 608 609 610 611 612 613 614 615 616 617 618 619 620 621 622 623 624 625 626 627 628 629 630 631 632 633 634 635 636 637 638 639 640 641 642 643 644 645 646 647 648 649 650 651 652 653 654 655 656 657 658 659 660 661 662 663 664 665 666 667 668 669 670 671 672 673 674 675 676 677 678 679 680 681 682 683 684 685 686 687 688 689 690 691 692 693 694 695 696 697 698 699 700 701 702 703 704 705 706 707 708 709 710 711 712 713 714 715 716 717 718 719 720 721 722 723 724 725 726 727 728 729 730 731 732 733 734 735 736 737 738 739 740 741 742 743 744 745 746 747 748 749 750 751 752 753 754 755 756 757 758 759 760 761 762 763 764 765 766 767 768 769 770 771 772 773 774 775 776 777 778 779 780 781 782 783 784 785 786 787 788 789 790 791 792 793 794 795 796 797 798 799 800 801 802 803 804 805 806 807 808 809 810 811 812 813 814 815 816 817 818 819 820 821 822 823 824 825 826 827 828 829 830 831 832 833 834 835 836 837 838 839 840 841 842 843 844 845 846 847 848 849 850 851 852 853 854 855 856 857 858 859 860 861 862 863 864 865 866 867 868 869 870 871 872 873 874 875 876 877 878 879 880 881 882 883 884 885 886 887 888 889 890 891 892 893 894 895 896 897 898 899 900 901 902 903 904 905 906 907 908 909 910 911 912 913 914 915 916 917 918 919 920 921 922 923 924 925 926 927 928 929 930 931 932 933 934 935 936 937 938 939 940 941 942 943 944 945 946 947 948 949 950 951 952 953 954 955 956 957 958 959 960 961 962 963 964 965 966 967 968 969 970 971 972 973 974 975 976 977 978 979 980 981 982 983 984 985 986 987 988 989 990 991 992 993 994 995 996 997 998 999 1000 1001 1002 1003 1004 1005 1006 1007 1008 1009 1010 1011 1012 1013 1014 1015 1016 1017 1018 1019 1020 1021 1022 1023 1024 1025 1026 1027 1028 1029 1030 1031 1032 1033 1034 1035 1036 1037 1038 1039 1040 1041 1042 1043 1044 1045 1046 1047 1048 1049 1050 1051 1052 1053 1054 1055 1056 1057 1058 1059 1060 1061 1062 1063 1064 1065 1066 1067 1068 1069 1070 1071 1072 1073 1074 1075 1076 1077 1078 1079 1080 1081 1082 1083 1084 1085 1086 1087 1088 1089 1090 1091 1092 1093 1094 1095 1096 1097 1098 1099 1100 1101 1102 1103 1104 1105 1106 1107 1108 1109 1110 1111 1112 1113 1114 1115 1116 1117 1118 1119 1120 1121 1122 1123 1124 1125 1126 1127 1128 1129 1130 1131 1132 1133 1134 1135 1136 1137 1138 1139 1140 1141 1142 1143 1144 1145 1146 1147 1148 1149 1150 1151 1152 1153 1154 1155 1156 1157 1158 1159 1160 1161 1162 1163 1164 1165 1166 1167 1168 1169 1170 1171 1172 1173 1174 1175 1176 1177 1178 1179 1180 1181 1182 1183 1184 1185 1186 1187 1188 1189 1190 1191 1192 1193 1194 1195 1196 1197 1198 1199 1200 1201 1202 1203 1204 1205 1206 1207 1208 1209 1210 1211 1212 1213 1214 1215 1216 1217 1218 1219 1220 1221 1222 1223 1224 1225 1226 1227 1228 1229 1230 1231 1232 1233 1234 1235 1236 1237 1238 1239 1240 1241 1242 1243 1244 1245 1246 1247 1248 1249 1250 1251 1252 1253 1254 1255 1256 1257 1258 1259 1260 1261 1262 1263 1264 1265 1266 1267 1268 1269 1270 1271 1272 1273 1274 1275 1276 1277 1278 1279 1280 1281 1282 1283 1284 1285 1286 1287 1288 1289 1290 1291 1292 1293 1294 1295 1296 1297 1298 1299 1300 1301 1302 1303 1304 1305 1306 1307 1308 1309 1310 1311 1312 1313 1314 1315 1316 1317 1318 1319 1320 1321 1322 1323 1324 1325 1326 1327 1328 1329 1330 1331 1332 1333 1334 1335 1336 1337 1338 1339 1340 1341 1342 1343 1344 1345 1346 1347 1348 1349 1350 1351 1352 1353 1354 1355 1356 1357 1358 1359 1360 1361 1362 1363 1364 1365 1366 1367 1368 1369 1370 1371 1372 1373 1374 1375 1376 1377 1378 1379 1380 1381 1382 1383 1384 1385 1386

ANEXO 8.

PLANO DE URBANIZAÇÃO DA PÓVOA DE VARZIM: PLANTA DE ZONAMENTO

ANEXO 9.

QUADRO RESUMO DO PLANO DE AÇÃO DE REGENERAÇÃO URBANA

PLANO DE AÇÃO DE REGENERAÇÃO URBANA		AUTORIDADE URBANA	Município da Póvoa de Varzim		
TIPO DE INTERVENÇÃO	DESIGNAÇÃO DA INTERVENÇÃO	OUTRAS ENTIDADES ENVOLVIDAS	NATUREZA DO INVESTIMENTO		
			PUBLICO	PRIVADO	TOTAL
Edifícios	AÇÃO REG.01 I REABILITAÇÃO DE EDIFÍCIO DE APOIO AO MECENATO CULTURAL AÇÃO REG.02 I REABILITAÇÃO DA ANTIGA GARAGEM DE LINHARES – INSTALAÇÃO DO CENTRO DE ATENDIMENTO AO CIDADÃO AÇÃO REG.03 I REABILITAÇÃO DO EDIFÍCIO PARA INSTALAÇÃO DO CENTRO COORDENADOR DE PROTEÇÃO CIVIL AÇÃO REG.04 I REABILITAÇÃO DO MERCADO MUNICIPAL AÇÃO REG.09 I REABILITAÇÃO DE EDIFÍCIOS DE PROPRIEDADE PRIVADA - CIDADE AÇÃO REG.10 I REABILITAÇÃO DE EDIFÍCIOS DE PROPRIEDADE PRIVADA – BAIRRO DA MATRIZ Sub - Total		240.000 €	0 €	240.000 €
			2.500.000 €	0 €	0 €
			1.170.000 €	0 €	0 €
			345.000 €	0 €	0 €
			0 €	17.000.000 €	0 €
			0 €	7.000.000 €	0 €
			0 €	0 €	0 €
			4.255.000 €	24.000.000 €	240.000 €
Espaço público	AÇÃO REG.05 I REABILITAÇÃO DA FRENTE RIBEIRINHA DA PÓVOA DE VARZIM – MARINA NORTE AÇÃO REG.06 I REQUALIFICAÇÃO DO ESPAÇO PÚBLICO DO EIXO IGREJA – CRUZEIRO EM TERROSO AÇÃO REG.07 I REQUALIFICAÇÃO DA FAIXA POENTE DA MARGINAL DE AVER-O-MAR Sub - Total		3.200.000 €	0 €	3.200.000 €
			1.000.000 €	0 €	1.000.000 €
			2.910.000 €	0 €	2.910.000 €
			7.110.000 €	0 €	7.110.000 €
Reconv de Espaços e unid industriais aband	AÇÃO REG.08 I REABILITAÇÃO DOS EDIFÍCIOS DA ANTIGA FÁBRICA DE CONSERVAS “A POVEIRA” — CENTRO DE MEMÓRIA DAS ATIVIDADES DO MAR E DAS CONSERVAS Sub - Total		4.100.000 €		4.100.000 €
			4.100.000 €	0 €	4.100.000 €
Ações de gestão e animação da área urbana	Sub - Total		0 €	0 €	0 €
Ações de promoção da atividade económica	Sub - Total		0 €	0 €	0 €
Sub - Total			15.465.000 €	24.000.000 €	39.465.000 €
Montante fundo a alocar a instrumento financeiro			9.600.000 €		
TOTAL PARU (Afetação Fundo)			22.745.250 €		

ANEXO 10.

QUADRO RESUMO DO PLANO DE AÇÃO INTEGRADO PARA COMUNIDADES DESFAVORECIDAS

PLANO DE AÇÃO INTEGRADO PARA COMUNIDADES DESFAVORECIDAS		AUTORIDADE URBANA	Município da Póvoa de Varzim		
TIPO DE INTERVENÇÃO	DESIGNAÇÃO DA INTERVENÇÃO	OUTRAS ENTIDADES ENVOLVIDAS	NATUREZA DO INVESTIMENTO		
			PUBLICO	PRIVADO	TOTAL
Edificado	AÇÃO CDE.01 I REABILITAÇÃO DO BAIRRO SOCIAL DE BARREIROS	Câmara Municipal da Póvoa de Varzim	300.000 €	0 €	300.000 €
Edificado	AÇÃO CDE.03 I REABILITAÇÃO DA ANTIGA ESCOLA DA LAPA – INSTALAÇÃO DO CENTRO OCUPACIONAL DE IDOSOS	Câmara Municipal da Póvoa de Varzim	345.000 €	0 €	345.000 €
Edificado	AÇÃO CDE.04 I REABILITAÇÃO DA ANTIGA ESCOLA PRIMÁRIA EM AVER-O-MAR – CENTRO COMUNITÁRIO DE AVER-O-MAR	Câmara Municipal da Póvoa de Varzim	470.000 €	0 €	470.000 €
Edificado	AÇÃO CDE.05 I REQUALIFICAÇÃO DE LAR DE INFÂNCIA E JUVENTUDE – INSTITUTO MADRE MATILDE	Instituto Madre Matilde	0 €	150.000 €	150.000 €
Edificado	AÇÃO CDE.06 I REQUALIFICAÇÃO DE EDIFÍCIO DESTINADO A JARDIM DE INFÂNCIA, CRECHE E ATL DO INSTITUTO MARIA DA PAZ VARZIM	Câmara Municipal da Póvoa de Varzim Instituto Maria da Paz Varzim	0 €	1.000.000 €	1.000.000 €
Edificado	AÇÃO CDE.07 I CONSTRUÇÃO DO CENTRO DE ATIVIDADES OCUPACIONAIS – CAO SOLIDÁRIO DO MAPADI	Câmara Municipal da Póvoa de Varzim MAPADI	0 €	746.000 €	746.000 €
Edificado	AÇÃO CDE.08 I REQUALIFICAÇÃO DA ESTRUTURA RESIDENCIAL PARA PESSOAS IDOSAS DA SANTA CASA DA MISERICÓRDIA DA PÓVOA DE VARZIM	Santa Casa da Misericórdia da Póvoa de Varzim	0 €	1.733.500 €	1.733.500 €
Edificado	AÇÃO CDE.09 I REQUALIFICAÇÃO DE EDIFÍCIO DESTINADO A CENTRO DE DIA DE “A BENEFICENTE”	A Beneficente - Associação de Solidariedade	0 €	195.000 €	195.000 €
Edificado	AÇÃO CDE.10 I REABILITAÇÃO GERAL DO EDIFÍCIO DO COLÉGIO DO SAGRADO CORAÇÃO DE JESUS DA PÓVOA DE VARZIM	Centro Social Monsenhor Pires Quesado	0 €	900.000 €	900.000 €
Edificado	AÇÃO CDE.11 I REABILITAÇÃO DE EDIFÍCIOS PARA INSTALAÇÃO DE EQUIPAMENTOS DE ÂMBITO SOCIAL	Entidades Privadas Sem Fins Lucrativos	0 €	575.000 €	575.000 €
Espaço Público	AÇÃO CDE.02I REQUALIFICAÇÃO DO ESPAÇO PÚBLICO ENVOLVENTE AO AGRUPAMENTO HABITACIONAL ALBERTO SAMPAIO	Câmara Municipal da Póvoa de Varzim	530.000 €	0 €	530.000 €
Equipamentos de utilização coletiva e respetiva priorização					
Iniciativas de apoio ao empreendedorismo.					
Interv. integração da população					
Combate ao insucesso e abandono escolar					
Formação profissional de jovens NEET					
Ocupação de tempos livres					
Formação e inclusão de desempregados de longa duração					
Ações integração de imigrantes e comum. ciganas					
Outros					
			1.645.000 €	5.299.500 €	6.944.500 €

ANEXO 11.

SECÇÕES I E II DO REGULAMENTO MUNICIPAL DA URBANIZAÇÃO E EDIFICAÇÃO DA CIDADE DA PÓVOA DE VARZIM

- f) comunicar de imediato a cessação das respectivas funções antes da conclusão da operação urbanística;
- g) assegurar a manutenção no local da obra, em bom estado, das peças do projecto aprovado, alvarás e livro de obra.

CAPÍTULO IV
DAS TAXAS INERENTES ÀS OPERAÇÕES URBANÍSTICAS

SECÇÃO I
DAS TAXAS PELA EMISSÃO DE ALVARÁS

ARTIGO 16.º

LIQUIDAÇÃO E COBRANÇA

- 1 - A taxa devida pela emissão do alvará de licença ou autorização é liquidada aquando do deferimento do pedido de licenciamento ou autorização e cobrada no momento da emissão do correspondente alvará.
- 2 - Os montantes das taxas a cobrar no caso de deferimento tácito são os previstos para o acto expresso.
- 3 - Com a apresentação do requerimento inicial de procedimento de licenciamento ou autorização é devido o pagamento antecipado da parte fixa da taxa devida a final ou, nos casos em que inexistir uma parte fixa, do quantitativo mínimo dessa taxa.
- 4 - O pagamento previsto no número anterior é feito a título de preparo, sendo dedutível no acto de liquidação da taxa, mas não reembolsável.

ARTIGO 17.º

ALVARÁ DE LICENÇA OU AUTORIZAÇÃO DE LOTEAMENTO E OBRAS DE URBANIZAÇÃO

- 1 - A emissão do alvará de licença ou autorização de loteamento e de obras de urbanização está sujeita ao pagamento da taxa fixada no quadro I da tabela anexa ao presente Regulamento, composta de uma parte fixa e de outra variável em função do número de lotes, fogos, unidades de ocupação e prazos de execução previstos.
- 2 - O aditamento ao alvará de licença ou autorização de loteamento e de obras de urbanização está sujeito ao pagamento da taxa prevista no número anterior, sendo, todavia, no que diz respeito à parte variável, considerados apenas os aumentos verificados.

ARTIGO 18.º

ALVARÁ DE LICENÇA OU AUTORIZAÇÃO DE LOTEAMENTO

- 1 - A emissão do alvará de licença ou autorização de loteamento está sujeita ao pagamento da taxa fixada no quadro II da tabela anexa ao presente Regulamento, composta de uma parte fixa e de outra variável em função do número de lotes, fogos e unidades de ocupação previstos.
- 2 - O aditamento ao alvará de licença ou autorização de loteamento está sujeito ao pagamento da taxa prevista no número anterior, sendo, todavia, no que diz respeito à parte variável, considerados apenas os aumentos verificados.

ARTIGO 19.º

ALVARÁ DE LICENÇA OU AUTORIZAÇÃO DE OBRAS DE URBANIZAÇÃO

- 1 - A emissão de alvará de licença ou autorização de obras de urbanização está sujeita ao pagamento da taxa fixada no quadro III da tabela anexa ao presente Regulamento, composta de uma parte fixa e de outra variável em função do prazo de execução e do tipo de infra-estruturas previstos.
- 2 - O aditamento ao alvará de licença ou autorização de obras de urbanização está sujeito ao pagamento da taxa prevista no número anterior, sendo, todavia, no que diz respeito à parte variável, considerados apenas os aumentos verificados.

ARTIGO 20.º

ALVARÁ DE LICENÇA OU AUTORIZAÇÃO DE TRABALHOS DE REMODELAÇÃO DE TERRENOS E OUTROS

A emissão do alvará de licença ou autorização de trabalhos de remodelação de terrenos e outras operações urbanísticas para as quais inexista previsão específica está sujeita ao pagamento da taxa fixada no quadro IV da tabela anexa ao presente Regulamento, determinada em função da área objecto da operação urbanística e do prazo de execução.

ARTIGO 21.º

ALVARÁ DE LICENÇA OU AUTORIZAÇÃO DE OBRAS DE EDIFICAÇÃO

1 - A emissão do alvará de licença ou autorização de obras de edificação está sujeita ao pagamento da taxa fixada no quadro V da tabela anexa ao presente Regulamento, composta de uma parte fixa e de outra variável em função do uso ou fim a que a edificação se destina, da área bruta objecto de intervenção, do prazo de execução e da existência ou não de corpos salientes na construção projectados sobre vias públicas, logradouros ou outros lugares públicos sob administração municipal.

2 - A emissão do alvará de licença parcial está sujeita ao pagamento da taxa referida no número anterior, não havendo lugar à liquidação da mesma aquando da emissão do alvará definitivo.

ARTIGO 22.º

CASOS ESPECIAIS

1 - A emissão de alvará de licença ou autorização de obras de edificação ligeiras, tais como anexos, garagens, stands de venda de imóveis, barracões, hangares, telheiros, esplanadas, terraços no prolongamento dos pavimentos dos edifícios ou quando sirvam de cobertura utilizável em logradouro, muros de suporte ou de vedação confinantes com a via pública, instalação de ascensores e montacargas, tanques, piscinas, resguardos de poços, depósitos e, em geral, quaisquer recipientes destinados a líquidos ou sólidos, está sujeita ao pagamento da taxa fixada no quadro VI da tabela anexa ao presente Regulamento, composta de uma parte fixa e de outra variável em função da área bruta de construção e do prazo de execução.

ARTIGO 23.º

ALVARÁ DE LICENÇA OU AUTORIZAÇÃO DE OBRAS DE DEMOLIÇÃO

A emissão do alvará de licença ou autorização de obras de demolição está sujeita ao pagamento da taxa fixada no quadro VII da tabela anexa ao presente Regulamento, variável em função do número de pisos a demolir e do prazo de execução.

ARTIGO 24.º

ALVARÁ DE LICENÇA OU AUTORIZAÇÃO DE UTILIZAÇÃO

1 - A emissão do alvará de licença ou autorização de utilização está sujeita ao pagamento da taxa fixada no quadro VIII da tabela anexa ao presente Regulamento, determinada, quanto à utilização para fins habitacionais, em função do número de fogos e seus anexos, e, quanto à utilização para outros fins que não o habitacional, em função da área bruta de construção a utilizar.

2 - A emissão do alvará de licença ou autorização de alteração da utilização está sujeita ao pagamento da taxa prevista no número anterior.

ARTIGO 25.º

ALVARÁ DE LICENÇA DE UTILIZAÇÃO PREVISTA EM LEGISLAÇÃO ESPECÍFICA

A emissão do alvará de licença de utilização prevista em legislação específica está sujeita ao pagamento da taxa fixada no quadro IX da tabela anexa ao presente Regulamento, determinada em função do tipo de estabelecimento e da sua área.

ARTIGO 26.º

PRORROGAÇÃO

Nos casos em que, em fase de acabamentos, seja concedida uma prorrogação da licença ou autorização de obras de edificação, será devido um adicional à taxa paga aquando da emissão do alvará, determinado nos termos fixados no quadro X da tabela anexa ao presente Regulamento.

ARTIGO 27.º

EXECUÇÃO POR FASES

Em caso de deferimento do pedido de execução faseada de obras de urbanização ou de obras de edificação, a emissão do alvará inicial e de cada um dos subsequentes aditamentos está sujeita ao pagamento das taxas previstas nos artigos 19.º e 21.º do presente Regulamento, proporcionalmente fixadas por referência aos trabalhos incluídos em cada uma das fases.

ARTIGO 28.º

LICENÇA ESPECIAL RELATIVA A OBRAS INACABADAS

A concessão da licença especial para conclusão da obra está sujeita ao pagamento da taxa fixada no quadro XI da tabela anexa ao presente Regulamento, determinada em função do prazo estabelecido.

SECÇÃO II

DAS TAXAS PELA REALIZAÇÃO, REFORÇO E MANUTENÇÃO DE INFRA-ESTRUTURAS URBANÍSTICAS

ARTIGO 29.º

INCIDÊNCIA

1 - A emissão do alvará de licença ou autorização de loteamento e de obras de urbanização está sujeita ao pagamento da taxa pela realização, manutenção e reforço de infra-estruturas urbanísticas, doravante designada por Taxa de Urbanização.

2 - A emissão do alvará de licença ou autorização de obras de construção ou ampliação em área não abrangida por operação de loteamento ou alvará de licença ou autorização de obras de urbanização está igualmente sujeita ao pagamento da taxa referida no número anterior.

3 - Está ainda sujeita ao pagamento da Taxa de Urbanização a emissão do alvará de licença ou autorização de obras de construção ou ampliação em área abrangida por operação de loteamento licenciada antes da entrada em vigor do presente Regulamento.

4 - Não estão sujeitos a incidência da Taxa de Urbanização os seguintes empreendimentos:

- a) as obras de construção de habitações a custos controlados, promovidas no âmbito e no respeito da legislação respectiva;
- b) as obras de construção de habitações cooperativas, quando promovidas por Cooperativas de Construção e Habitação, registadas e funcionando nos termos da legislação cooperativa, no prosseguimento dos seus fins estatutários;
- c) as obras realizadas em imóveis classificados ou em vias de classificação, incluindo os bens de valor local.

ARTIGO 30.º

APURAMENTO

1 - A Taxa de Urbanização é fixada para cada unidade territorial (em sede de operação de loteamento, para cada lote) em função dos usos, tipologias, localização das edificações e correspondentes infra-estruturas locais e do investimento municipal na execução, manutenção e reforço das infra-estruturas gerais, de acordo com a seguinte fórmula:

$$TU = K1 \times K2 \times V \times (A_1/1000 + A_2/3000) + K3 \times \text{PROGRAMA PLURIANUAL}/AC_4 \times (A_1 + A_2/3)$$

a) **TU** (euros) - é o valor, em euros, da taxa devida ao município pela realização, manutenção e reforço de infra-estruturas urbanísticas;

b) **K1** - é o coeficiente que traduz a influência do uso, tipologia e localização em áreas geográficas diferenciadas de acordo com a tabela seguinte:

Uso/Tipologia	Área bruta de construção	Localização geográfica (definida infra, em Observações)	Valores de K1
Habitação multifamiliar / Indústria / Comércio / Serviços / Outros	Qualquer área	I	45
		II	30
		III	20
Habitação bifamiliar	> 400 m ²	I	13
		II	9
		III	5
	≤ 400 m ²	I	12
		II	8
		III	4
Habitação unifamiliar	> 150 m ²	I	11
		II	7
		III	3
	≤ 150 m ²	I	10
		II	6
		III	1,5
Outras edificações em solo rural	Qualquer área	I	9
		II	5
		III	1

- Observações -

São as seguintes as localizações consideradas:

Localização I: faixa poente, delimitada em planta anexa (que fica a fazer parte integrante do presente Regulamento), da área abrangida pelo Plano de Urbanização (PU) da Póvoa de Varzim

Localização II: faixa nascente, delimitada em planta anexa (que fica a fazer parte integrante do presente Regulamento), da área abrangida pelo Plano de Urbanização (PU) da Póvoa de Varzim

Localização III: restantes áreas do concelho

c) **K2** - é o coeficiente que traduz o nível de infra-estruturação do local (existência e funcionamento designadamente das seguintes infra-estruturas públicas municipais: arruamentos pavimentados, rede de distribuição de água, rede de drenagem de águas residuais pluviais, rede de drenagem de águas residuais domésticas, recolha de resíduos sólidos), e toma os seguintes valores:

Número de infra-estruturas públicas existentes	Valores de K2
Três ou mais	1,00
Duas	0,85
Uma	0,70
Nenhuma	0,60

- d) **K3** - é o coeficiente que traduz a influência do programa plurianual de investimentos e da área de construção licenciada ou autorizada, fixado com o valor **0,01**;
- e) **V** - é o valor em euros para efeitos de cálculo correspondente ao custo do metro quadrado de construção de habitação na área do município, decorrente do preço da construção fixado na portaria anual, publicada para o efeito no ano anterior, para as diversas zonas do País;
- f) **A** - área de construção - número de metros quadrados de construção por cada piso, considerando a área bruta definida nos termos do artigo 17.º da Portaria n.º 828/88, de 29 de Dezembro;
- A₁** - área de construção, com excepção das partes indicadas para o parâmetro **A₂**;
- A₂** - área de construção destinada a terraços, garagens individuais ou aparcamentos e anexos com função complementar do uso habitacional;
- g) **Ac₄** - é o valor correspondente à área de construção licenciada ou autorizada na área do município, obtido por referência aos quatro anos anteriores ao do exercício em causa;
- h) **Programa plurianual** - representa o somatório dos valores constantes do plano plurianual de investimentos municipais para o quadriénio com início no exercício em causa nas rubricas relativas ao ordenamento do território, saneamento, abastecimento de água, resíduos sólidos, protecção do meio ambiente e conservação da natureza e transportes e comunicações.

ARTIGO 31.º

LIQUIDAÇÃO E COBRANÇA

- 1 - A taxa de urbanização é liquidada aquando do deferimento do pedido de licenciamento ou autorização e cobrada no momento da emissão do correspondente alvará.
- 2 - O pagamento da taxa pode, por deliberação da câmara municipal, com faculdade de delegação no presidente e de subdelegação deste nos vereadores ou nos dirigentes dos serviços municipais, ser fraccionado até ao termo do prazo de execução fixado no alvará, desde que seja prestada caução, designadamente mediante a prestação de garantia real ou bancária, sem quaisquer encargos para o Município, e se verifiquem cumulativamente as seguintes condições:
- a) o pagamento da primeira prestação seja efectuado no momento da emissão do alvará;
- b) as prestações, semestrais e sucessivas, não sejam superiores a seis;
- c) o valor de cada prestação não seja inferior a 10.000 Euros.

SECÇÃO III

DAS COMPENSAÇÕES

ARTIGO 32.º

INCIDÊNCIA

Sempre que, em sede de licenciamento ou autorização de operações de loteamento e de obras de edificação respeitantes a edifícios contíguos e funcionalmente ligados entre si que determinem, em termos urbanísticos, impactes semelhantes a uma operação de loteamento, não haja lugar a cedências ao município de áreas destinadas à implantação de espaços verdes e de utilização colectiva, infra-estruturas viárias e equipamentos, fica o proprietário obrigado ao pagamento de uma compensação ao município, em numerário ou em espécie.

ARTIGO 33.º

ANEXO 12.

MODELO DAS ENTREVISTAS

Qual a intenção de delimitar uma Área de Reabilitação Urbana para a totalidade da cidade?

Quais as principais dificuldades no processo de delimitação das ARU's? Houve diferentes configurações no processo?

Uma vez que os planos de gestão territorial apresentam insuficiente articulação com as estratégias de reabilitação urbana, viabiliza alguma alternativa?

Foi efetuado algum esclarecimento público sobre as ARU's?

Para além da informação disposta em website, existe algum balcão de esclarecimentos?

Sobre a participação pública, qual a sua opinião sobre a influência dos cidadãos nas estratégias de regeneração urbana?

Sobre a formação e características de parcerias com outras entidades, quais os principais entraves?

De que modo se processa a comunicação entre agentes públicos e privados?

Existiu algum outro incentivo fiscal que se pensou acrescentar? Quais os critérios que levaram à escolha dos incentivos fiscais previstos?

ANEXO 13.

LISTA DE AGENTES ENTREVISTADOS

Entrevistado [1]: Eng.º Rui Pimpão, técnico superior da Divisão de Gestão de Projetos (DGP) da Câmara Municipal da Póvoa de Varzim - CMPV

Entrevistado [2]: Eng.º Manuel Rocha, Diretor do Departamento de Projetos, Obras e Ambiente (DPOA) da Câmara Municipal da Póvoa de Varzim - CMPV